

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-05-2024
Notanummer	: 2024-367
Datum	: 7-05-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 1 Ontwikkelperspectief Locatie Melchior van Brielstraat.pdf, 2 GEHEIM Planeconomische verkenning Diepenveen, Melchior van Brielstraat.pdf

Parafering

24-04-2024: Programmamanager24-04-2024: Wethouder

Agendering

Definitieve akkoord

7-05-2024

B & W d.d.: 7-05-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen om:

- * Het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019;
- * Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 280.000,- voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie

2. Het raadsvoorstel, het ontwerp-raadsbesluit, het ontwikkelperspectief en de planeconomische verkenning te verstrekken aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de planeconomische verkenning (bijlage 2). Waarbij geheimhouding op te leggen op de planeconomische verkenning.

Inleiding

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. Met het vaststellen van de routekaart is de locatie aan de Melchior van Brielstraat aangewezen als voorkeurslocatie voor circa 70 tot 90 woningen.

In vervolg op de vaststelling van de routekaart is er een ontwikkelperspectief tot stand gekomen. Het ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk kader waarbinnen circa 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie is daarnaast aangewezen als locatie voor 20-25 flexwoningen (deze maken onderdeel uit van de circa 80 woningen).

Deze woningbouwontwikkeling past niet binnen de huidige contouren van de Omgevingsvisie 2019. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat toename van wonen

in groengebieden en sportterreinen in principe niet is toegestaan. De sportvoorzieningen worden met dit ontwikkelperspectief niet geraakt, maar een groenstrook gedeeltelijk wel.

De volgende stap in het proces is vaststelling van het ontwikkelperspectief door de gemeenteraad. Tot slot wordt de gemeenteraad gevraagd om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om vervolgwerkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Na vaststelling van het ontwikkelperspectief kan een stedenbouwkundig plan worden opgesteld en een juridisch-planologisch kader worden voorbereid.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de bouw van circa 80 woningen wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. Door het creëren van meer diversiteit in woningen ontstaat er een beter balans tussen jong en oud in Diepenveen. Het zwaartepunt ligt op betaalbare woningen, minimaal 70% moet in het betaalbare segment vallen. Hierin vallen zowel de sociale (minimaal 33%) en middeldure huurwoningen als een range van goedkope en betaalbare koopwoningen. Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

Kader

- * Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Voorkeurslocatie voor 20-25 flexwoningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Omgevingswet
- * Geheimhouding Gemeentewet en Woo

Betrokken partijen en participatie

Het ontwikkelperspectief is tot stand gekomen op basis van een drietal dorpsateliers met de inwoners van Diepenveen. Daarnaast hebben er ook aparte overleggen plaatsgevonden met de direct aanwonenden van De Melchior van Brielstraat, de bewoners in het plangebied, Diepenveense Sportclub en Netwerk Diepenveen (opstellers Dorpsvisie).

Tijdens het eerste dorpsatelier is thematisch input opgehaald. Deze input is verwerkt in een tweetal stedenbouwkundige modellen en vervolgens voorgelegd tijdens het tweede dorpsatelier waarbij er wederom input is opgehaald. Met de input uit deze twee dorpsateliers is er een ruimtelijk raamwerk uitgewerkt. Het ruimtelijk raamwerk is op 19 maart 2024 gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst, hier was iedereen ook nog in de gelegenheid om op het ruimtelijk raamwerk te reageren. Het ruimtelijk raamwerk maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor:

1. Met het ontwikkelperspectief wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen. Op basis van de routekaart is De Melchior van

Brielstraat als voorkeurslocatie aangewezen. Met het ontwikkelperspectief worden op basis van de kaders uit de routekaart concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie geformuleerd.

2. Door het ontwikkelperspectief vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019 ontstaat er een vernieuwende wijk die past bij het dorps karakter van Diepenveen. Een groene wijk, een wijk die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, een gevarieerde wijk, voor verschillende doelgroepen. Dit is in lijn met de dorpsvisie.

3. Het woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 70% uit betaalbare woningen (waarvan minimaal 33% sociaal). Gelet op het grote aandeel betaalbare woningen genereert het plan een hoog maatschappelijk rendement. Door o.a. de ambitie van een woningbouwprogramma met minimaal 70% betaalbare woningen ontstaat er een negatief resultaat.

4. De grond is in eigendom van de gemeente, hierdoor kan er beter regie gehouden worden op het woningbouwprogramma, het bouwtempo en bij een veranderende behoefte eventueel bijsturing in het programma.

5. Door een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen kan er in korte tijd toegewerkt worden naar een stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie. Dit voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie.

Tegen:

1. Met de huidige lichtinstallatie bij de sportvelden is er sprake van lichthinder in het overgrote deel van het plangebied. Er dienen maatregelen getroffen te worden om lichthinder bij de toekomstige woningen te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanpassen van de lichtarmaturen en/ of door de woningen op een bepaalde manier te situeren. Dit benodigd nog verder onderzoek. Door o.a. de nog te treffen maatregelen om lichthinder te voorkomen ontstaat er een negatief resultaat. Mogelijk heeft het aanpassen van de lichtarmaturen een positief effect op de bestaande woningen in de directe omgeving van de sportvelden.

2. Deze ontwikkeling kent een belangrijke wateropgave, het oostelijke deel ligt lager dan het westelijke deel, daarnaast is er sprake van een hoge grondwaterstand. Dit vraagt aandacht voor de waterhuishouding in het plangebied en passende maatregelen zoals voldoende bergingsmogelijkheden in de openbare ruimte en op eigen terrein en gedeeltelijk ophoging van het gebied. In de volgende fase zal hiertoe een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.

3. Niet alle omwonenden zijn het eens met woningbouw op deze locatie, gezien het feit dat de grond nu agrarisch in gebruik is en met de ontwikkeling er geen sprake meer is van vrij uitzicht. Privacy en de toename in verkeer op de omliggende wegen zijn de belangrijkste redenen van weerstand.

Financiële consequenties en dekking

Voor het vervolg van de ontwikkeling is een voorbereidingskrediet nodig van € 280.000,-. Dit voorbereidingskrediet zal de komende 1,5 jaar ingezet worden om in korte tijd toe te werken naar een stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie. Dit

voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie.

Financiële doorkijk:

Om vroegtijdig zicht te krijgen in de financiële haalbaarheid en consequenties is er een planeconomische verkenning uitgevoerd. Er is sprake van een negatief resultaat van € 165.000,-. Hiermee kan gesteld worden dat op basis van de huidige inzichten naar verwachting een investering vanuit de gemeente nodig is om een ontwikkeling mogelijk te maken. Grotendeels heeft dit te maken met de ambitie om een fors aandeel betaalbare woningbouw te realiseren (minimaal 70% in het betaalbare segment, waarvan minimaal 33% sociaal). De verkenning is voor een aanzienlijk deel gebaseerd op aannames en kan na een verdere uitwerking van het plan een meer nauwkeurige berekening gemaakt worden. Bovendien kan het resultaat niet los gezien worden van de risico's die gepaard gaan met een gebiedsontwikkeling.

De kosten voor de realisatie van de flexwoningen zullen gedekt worden vanuit de daarvoor beschikbare subsidies.

Openbaarmaking en communicatie

Het B&W-besluit, het ontwikkelperspectief en het raadsvoorstel zijn openbaar na besluitvorming.

Het ontwikkelperspectief wordt na akkoord door het college van B&W gepubliceerd op de webpagina: www.deventer.nl/diepenveen [<http://www.deventer.nl/diepenveen>]

Het opleggen van geheimhouding van de planeconomische verkenning is noodzakelijk. In de bijlagen staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Aanpak en uitvoering

1. Ontwikkelperspectief richting raad voor besluitvorming
2. Uitwerken ontwikkelperspectief naar stedenbouwkundig plan
3. Parallel wordt er gewerkt aan het opstellen van een omgevingsplan
4. De locatie en uitwerking van de flexwoningen worden meegenomen in het stedenbouwkundig plan, na definitief worden stedenbouwkundig plan kan de vergunningenprocedure van flexwoningen gaan lopen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2024-367
Datum B en W besluit : 7-05-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. Met het vaststellen van de routekaart is de locatie aan de Melchior van Brielstraat aangewezen als voorkeurslocatie voor circa 70 tot 90 woningen.

In vervolg op de vaststelling van de routekaart is er een ontwikkelperspectief tot stand gekomen. Het ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk kader waarbinnen circa 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie is daarnaast aangewezen als locatie voor 20-25 flexwoningen (deze maken onderdeel uit van de circa 80 woningen).

De nieuwe woningbouwopgave van Diepenveen past niet binnen de huidige contouren van de Omgevingsvisie 2019. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat toename van wonen in groengebieden en sportterreinen in principe niet is toegestaan. De sportvoorzieningen worden met dit ontwikkelperspectief niet geraakt, maar een groenstrook gedeeltelijk wel.

Om het ontwikkelperspectief verder te brengen naar uiteindelijk een omgevingsplan is er een aanvullend voorbereidingskrediet benodigd.

Raadsvoorstel

1. Het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 280.000,- voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief liggen er concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten vast, welke de basis vormen voor de verdere woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Beoogd resultaat

Door de bouw van circa 80 woningen wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. Door het creëren van meer diversiteit in woningen ontstaat er een beter balans tussen jong en oud in Diepenveen. Het zwaartepunt ligt op betaalbare woningen, minimaal 70% moet in het betaalbare segment vallen. Hierin vallen zowel de sociale (minimaal 33%) en middeldure huurwoningen als een range van goedkope en betaalbare koopwoningen. Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

Kader

- * Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Voorkeurslocatie voor 20-25 flexwoningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Omgevingswet
- * Geheimhouding Gemeentewet en Woo

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

1. Met het ontwikkelperspectief wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen. Op basis van de routekaart is De Melchior van Brielstraat als voorkeurslocatie aangewezen. Met het ontwikkelperspectief worden op basis van de kaders uit de routekaart concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie geformuleerd.
2. Door het ontwikkelperspectief vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019 ontstaat er een vernieuwende wijk die past bij het dorps karakter van Diepenveen. Een groene wijk, een wijk die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, een gevarieerde wijk, voor verschillende doelgroepen. Dit is in lijn met de dorpsvisie.
3. Het woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 70% uit betaalbare woningen (waarvan minimaal 33% sociaal). Gelet op het grote aandeel betaalbare woningen genereert het plan een hoog maatschappelijk rendement. Door o.a. de ambitie van een woningbouwprogramma met minimaal 70% betaalbare woningen ontstaat er een negatief resultaat.
4. De grond is in eigendom van de gemeente, hierdoor kan er beter regie gehouden worden op het woningbouwprogramma, het bouwtempo en bij een veranderende behoefte eventueel bijsturing in het programma.
5. Door een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen kan er in korte tijd toegewerkt worden naar een stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie. Dit voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie.

Tegen:

1. Met de huidige lichtinstallatie bij de sportvelden is er sprake van lichthinder in het overgrote deel van het plangebied. Er dienen maatregelen getroffen te worden om lichthinder bij de toekomstige woningen te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanpassen van de lichtarmaturen en/ of door de woningen op een bepaalde manier te situeren. Dit benodigd nog verder onderzoek. Door o.a. de nog te treffen maatregelen om lichthinder te voorkomen ontstaat er een negatief resultaat. Mogelijk heeft het aanpassen van de lichtarmaturen een positief effect op de bestaande woningen in de directe omgeving van de sportvelden.
2. Deze ontwikkeling kent een belangrijke wateropgave, het oostelijke deel ligt lager dan het westelijke deel, daarnaast is er sprake van een hoge grondwaterstand. Dit vraagt aandacht voor de waterhuishouding in het plangebied en passende maatregelen zoals voldoende bergingsmogelijkheden in de openbare ruimte en op eigen terrein en gedeeltelijk ophoging van het gebied. In de volgende fase zal hiertoe een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.
3. Niet alle omwonenden zijn het eens met woningbouw op deze locatie, gezien het feit dat de grond nu agrarisch in gebruik is en met de ontwikkeling er geen sprake meer is van vrij uitzicht. Privacy en de toename in verkeer op de omliggende wegen zijn de belangrijkste redenen van weerstand.

Betrokken partijen en participatie

Het ontwikkelperspectief is tot stand gekomen op basis van een drietal dorpsateliers met de inwoners van Diepenveen. Daarnaast hebben er ook aparte overleggen plaatsgevonden met de direct aanwonenden van De Melchior van Brielstraat, de bewoners in het plangebied, Diepenveense Sportclub en Netwerk Diepenveen (opstellers Dorpsvisie).

Tijdens het eerste dorpsatelier is thematisch input opgehaald. Deze input is verwerkt in een tweetal stedenbouwkundige modellen en vervolgens voorgelegd tijdens het tweede dorpsatelier waarbij er wederom input is opgehaald. Met de input uit deze twee dorpsateliers is er een ruimtelijk raamwerk uitgewerkt. Het ruimtelijk raamwerk is op 19 maart 2024 gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst, hier was iedereen ook nog in de gelegenheid om op het ruimtelijk raamwerk te reageren. Het ruimtelijk raamwerk maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief.

Financiële consequenties

Voor het vervolg van de ontwikkeling is een voorbereidingskrediet nodig van € 280.000,-. Dit voorbereidingskrediet zal de komende 1,5 jaar ingezet worden om in korte tijd toe te werken naar een stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie. Dit voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie.

Financiële doorkijk:

Om vroegtijdig zicht te krijgen in de financiële haalbaarheid en consequenties is er een planeconomische verkenning uitgevoerd. Er is sprake van een negatief resultaat van € 165.000,-. Hiermee kan gesteld worden dat op basis van de huidige inzichten naar verwachting een investering vanuit de gemeente nodig is om een ontwikkeling mogelijk te maken. Grotendeels heeft dit te maken met de ambitie om een fors aandeel betaalbare woningbouw te realiseren (minimaal 70% in het betaalbare segment, waarvan minimaal 33% sociaal). De verkenning is voor een aanzienlijk deel gebaseerd op aannames en kan na een verdere uitwerking van het plan een meer nauwkeurige berekening gemaakt worden. Bovendien kan het resultaat niet los gezien worden van de risico's die gepaard gaan met een gebiedsontwikkeling.

De kosten voor de realisatie van de flexwoningen zullen gedekt worden vanuit de daarvoor beschikbare subsidies.

Betrokkenheid raad

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. In de Routekaart is de locatie aan de Melchior van aangewezen als de meest geschikte locatie, voor het realiseren van 70 tot 90 woningen.

Nadat de gemeenteraad besluit het ontwikkelperspectief vast te stellen kan het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt, waarna de juridisch-planologische procedure kan worden voorbereid en opgestart. Het zo spoedig mogelijk uitwerken van het stedenbouwkundig plan is van belang voor het realiseren van de 20-25 flexwoningen op deze locatie. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan wordt duidelijk waar de flexwoningen komen en wat voor type woningen. De flexwoningen dienen in 2025 gerealiseerd te worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen
Voorstelnummer : 2024-367
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7-05-2024, nummer 2024-367

BESLUIT

1. Het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 280.000,- voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



**RUIMTE
VOLK**



ONTWIKKELPERSPECTIEF LOCATIE MELCHIOR VAN BRIELSTRAAT

Definitief - April 2024



INHOUD

03	AANLEIDING
09	ANALYSE
19	ONTWIKKELPERSPECTIEF
33	BIJLAGEN

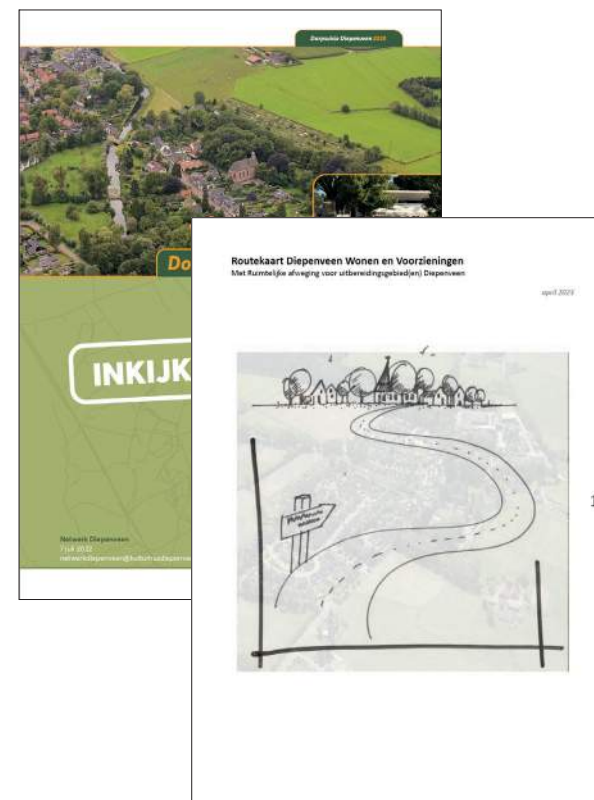
Aanleiding



Diepenveen is al meer dan een eeuw een gewild dorp om te wonen. Sinds het einde van de 19e eeuw wordt Diepenveen al gekenmerkt als een dorp in een “lommerrijke” omgeving. Wonen met groen in de directe nabijheid is een belangrijke kwaliteit van het dorp. Deze kwaliteit in combinatie met de stedelijke voorzieningen van Deventer nabij maakt Diepenveen tot een gewilde woonplaats.

De vraag naar woningen in Diepenveen is groot. Deze vraag komt voort vanuit bijvoorbeeld jongeren die in Diepenveen willen blijven, ouderen die naar een geschikte woning zouden willen doorstromen, en gezinnen die hun woonsituatie willen verbeteren. Om aan die vraag naar woningen te voldoen, zijn er tot 2030 naar schatting rond de 150 extra woningen nodig.

De *Dorpsvisie Diepenveen 2030: Groen dorp, dichtbij de stad*¹ die inwoners en organisaties van Diepenveen in 2022 schreven, geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het dorp. Daarop voortbordurend stelde de gemeente Deventer samen met inwoners de *Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen* op. In deze routekaart is de woningbehoefte verder uitgewerkt, en zijn een aantal mogelijke woningbouwlocaties geïdentificeerd. Een deel van de woningbehoefte kan worden ingevuld binnen de huidige bebouwingsgrenzen. Voor rond de 80 woningen moet er gezocht worden naar een locatie buiten die grenzen. In kader van de Routekaart is daarvoor een verkenning en daarbij kwam de locatie ten noorden van de Melchior van Brielstraat als meest geschikt naar voren (voor een overzicht van de beoordeling van de locaties, zie de Routekaart²). De vervolgstap is om deze locatie verder uit te werken in ontwikkelperspectief. Dit perspectief ligt nu voor.



Dit ontwikkelperspectief legt landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten vast voor de toekomstige ontwikkeling, zodat deze aansluit bij het vertrekpunt: de Dorpsvisie en Routekaart. Tegelijkertijd biedt dit perspectief ruimte en flexibiliteit om gedurende het proces zo goed mogelijk aan te kunnen blijven sluiten bij de behoefte van het dorp en tevens te kunnen bijsturen op een (financieel) haalbaar plan.

Het ontwikkelperspectief is het resultaat van een interactief proces met omwonenden, woningzoekenden, andere geïnteresseerde dorpsbewoners en de gemeente Deventer. Een impressie van dit proces vindt u op de volgende pagina's, waarna de ruimtelijke en programmatische analyse volgt.

Vervolg

Na vaststelling van het ontwikkelperspectief door het college en de gemeenteraad van Deventer zal deze verder worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Op basis daarvan vindt in een volgende stap de planjuridische vertaling plaats door middel van het opstellen van een omgevingsplan. Hierop kan een omgevingsvergunning voor de woningbouwontwikkeling worden afgegeven, waarna kan worden gestart met de bouw van de eerste woningen.



Afbakening planlocatie ontwikkelperspectief Melchior van Brielstraat.

▶ ONTWIKKELPROCES

Dit ontwikkelperspectief kwam tot stand in een proces waar inwoners van Diepenveen, en in het bijzonder aan- en omwonenden van de planlocatie, op verschillende momenten betrokken zijn. Een belangrijk vertrekpunt van het ontwikkelperspectief is de Dorpsvisie Diepenveen 2030: Groen dorp, dichtbij de stad. In deze visie komen een aantal speerpunten naar voren die relevant zijn voor de ontwikkeling van een nieuwe wijk, zoals:

- Vitaal dorp: creëren van plekken die uitnodigen tot ontmoeting, werken aan een beweegvriendelijk dorp en behoud van groen in en om Diepenveen.
- Duurzaam en groen dorp: de groene wig rond het dorp versterken, energiezuinig bouwen en aandacht hebben voor water en groen (klimaatadaptatie, biodiversiteit en groenbeleving).
- Ondernemend en gastvrij dorp: inzet op behoud en/of terugkeer van Diepenveense jongeren en behouden groen en dorps karakter.
- Woondorp: groen karakter behouden bij nieuwbouw, inzet op woningen voor starters en ouderen, toevoegen variatie in woningvoorraad, inspraak organiseren voor inwoners.

Deze punten vormden een bron van inspiratie in het opstellen van het ontwikkelperspectief.



Tijdens de eerste bijeenkomst konden de inwoners reageren op een analyse van het bureau RUIMTEVOLK en het beoogde woningbouwprogramma dat vanuit de Routekaart en gemeente is opgesteld. Bewoners en professionals gingen samen het gesprek aan over het beoogde woningbouwprogramma en inrichtingsprincipes voor de wijk, waarbij de aansluiting op de omliggende wijken een belangrijk thema was. In de bijlage vindt u een overzicht van de werkvormen van deze avond. Uit deze avond kwamen de volgende aandachtspunten:

- Er zijn veel senioren in het dorp die graag willen doorstromen en zichzelf wel zien wonen op deze locatie.
- Senioren zijn wel kritisch op het type woning en woonmilieu en het prijssegment.
- Er zijn veel starters en jonge kleine huishoudens die geïnteresseerd zijn in een woning in Diepenveen, maar die nauwelijks aan bod komen.
- Veel omwonenden maken zich zorgen over de toename van autoverkeer op bestaande straten, als er nieuwe woningen komen.
- Het groene karakter van de plek wordt gewaardeerd. Veel aanwezigen zien graag een zo groen mogelijke wijk, met een natuurlijke uitstraling.
- Inwoners vinden het van belang dat de nieuwe wijk mogelijkheden biedt om te bewegen of te spelen.
- Qua uitstraling van de bebouwing zien mensen graag natuurlijke materialen (zoals hout, groene daken, etc.) en een schaal die past bij de bestaande omliggende bebouwing.

- Met name direct aanwonenden vragen aandacht voor het creëren van afstand tussen nieuwe en bestaande woningen, ten behoeve van het uitzicht en privacy.

Na deze avond zijn de direct omwonenden extra geraadpleegd. Tijdens deze bijeenkomst werden onder andere zorgen geuit en tips meegegeven over de aansluiting van de nieuwe wijk op de bestaande buurten en straten.

Op basis van deze bijeenkomsten zijn twee mogelijke varianten voor de nieuwe wijk uitgewerkt en besproken met de inwoners. Uitgangspunt voor deze varianten was dat ze beide uitgingen van hetzelfde aantal woningen (en hetzelfde programma qua type woningen, segmenten etc), maar dat zij qua ruimtelijke opzet en sfeer sterk van elkaar verschilden. Een overzicht van de twee varianten vindt u in de bijlage. In de tweede bijeenkomst op 7 december 2023 konden zij aangeven wat zij positieve en negatieve punten van beide varianten vonden. Punten die onder andere aan de orde kwamen waren:

- Veel groen in de openbare ruimte wordt als positief ervaren. Tegelijkertijd vragen sommige aanwezigen ook aandacht voor voldoende privé groen, in de vorm van eigen (achter) tuinen.
- Een groene opzet van de wijk biedt veel wandel-, speel- en ontmoetingsmogelijkheden. Veel aanwezigen vinden dit een goed idee voor de nieuwe wijk.
- Het verbreden van de groenstrook aan de noordzijde en de zone rond de watergang



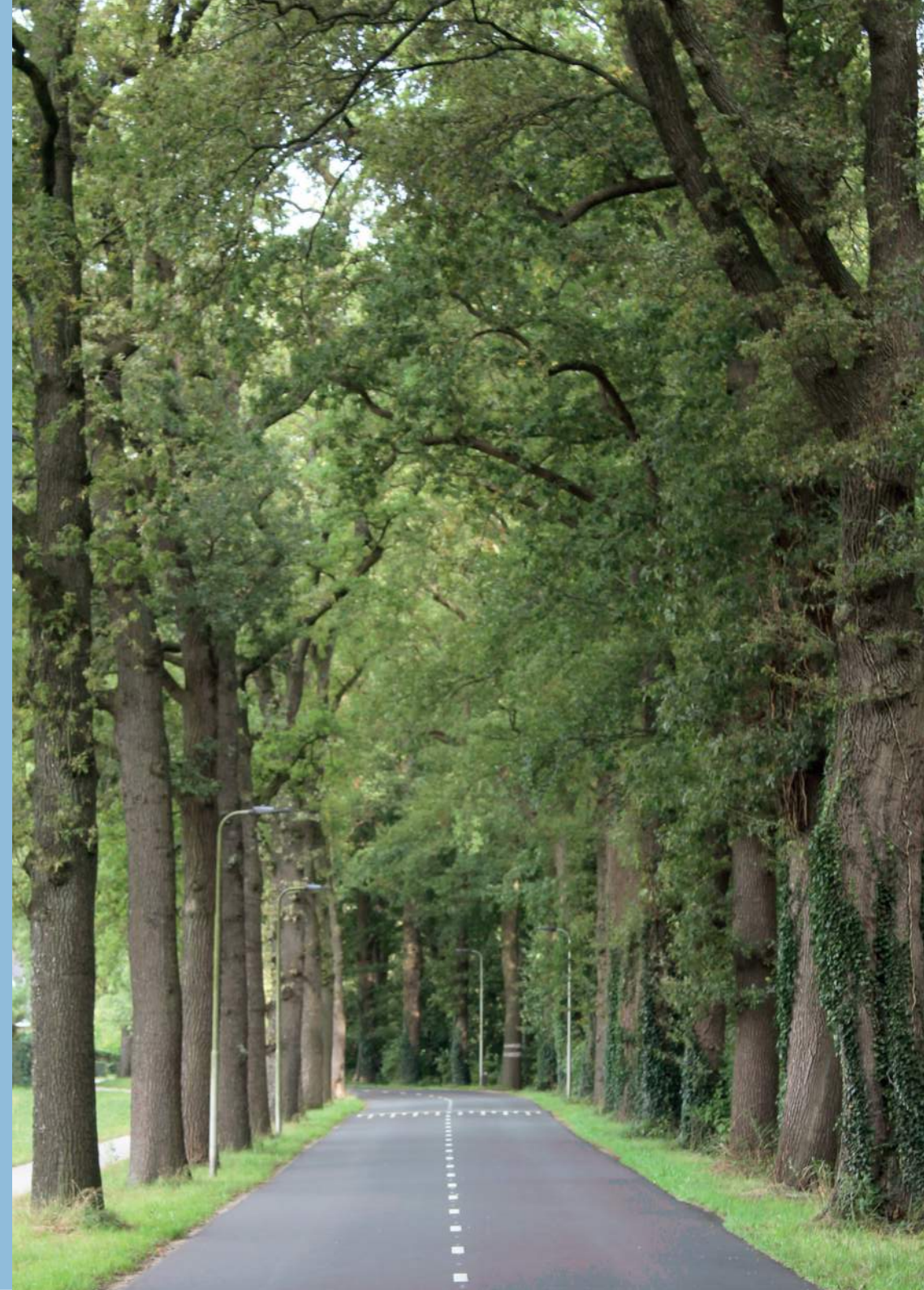
aan de zuidzijde vinden veel aanwezigen belangrijk.

- Meerdere ontsluitingen aan te leggen spreiden de druk van nieuw autoverkeer op de bestaande straten. Tegelijkertijd blijft het voor omwonenden van belang om aandacht te hebben voor de verkeersveiligheid.
- De auto komt het liefst niet te prominent in het straatbeeld, maar mensen in Diepenveen hechten wel waarde aan het dichtbij hun huis kunnen parkeren.
- Idealiter heeft de woonwijk straks een mengeling van woningtypen, voor verschillende doelgroepen. Dat geldt ook voor de buitenruimte van woningen. Mensen zien kansen voor hofjes-achtige woonconcepten, maar in een mix met woningen met eigen tuinen.
- De bouwhoogte was een belangrijk discussiepunt. Veel aanwezigen vinden appartementengebouwen van maximaal vier lagen te hoog en pleiten voor maximaal drie lagen, om aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Op basis van die inventarisatie is er naar een eerste concept van het ontwikkelperspectief toegewerkt. In het derde dorpsatelier (19 maart 2024) is het eerste concept-ontwikkelperspectief aan de inwoners gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst. Hier konden aanwezigen op panelen hun mening geven over het ontwerp. Aan de hand van deze opmerkingen is het ontwikkelperspectief op onderdelen aangepast.



Analyse



Historie

Diepenveen is ontstaan aan de weg die we nu de Dorpsstraat en Olsterweg noemen. Vanuit deze kern ontstaat eind negentiende eeuw een lint, onder andere doordat rijke industriëlen in Diepenveen buitenhuizen en villa's laten bouwen ². De omgeving aan de oostkant van de Dorpsstraat blijft lange tijd een voornamelijk bossig gebied, met een aantal boerderijen en agrarische percelen. Begin twintigste eeuw wordt de spoorlijn tussen Deventer en Ommen aangelegd, en krijgt Diepenveen twee treinstations. De spoorlijn kruiste de huidige locatie aan de Melchior van Brielstraat. In deze periode wordt de huidige vorm van de locatie duidelijk zichtbaar. De noordzijde wordt gevormd door een toegangsweg naar twee boerderijen. Aan de zuidzijde ligt een houtwal.

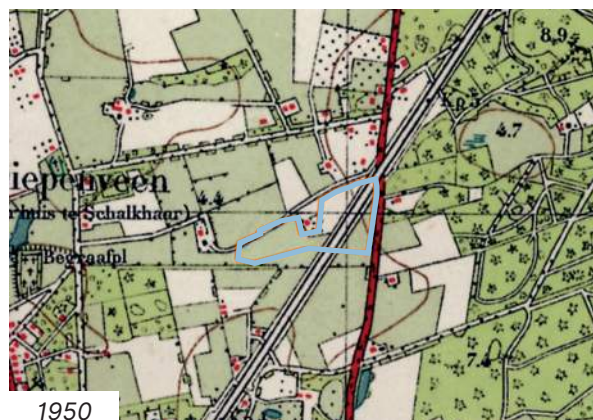
Tussen de twee wereldoorlogen in worden steeds meer stukken bos rond Diepenveen gekapt, ten behoeve van agrarisch gebruik. De locatie aan de Melchior van Brielstraat wordt als een van de laatste percelen ontgonnen en als akker in gebruik genomen. Na de oorlog groeit Diepenveen steeds verder richting het oosten. Aan de oostkant van het dorp worden met name ruime woningen in een bosrijke omgeving gebouwd. Rond 1980 strekt het dorp zich uit tot de Nieuwe Aanleg, die nu de westgrens van de planlocatie vormt. In de jaren '90 wordt de woonwijk aangelegd die nu ten zuiden van de Melchior van Brielstraat ligt. Rond dezelfde periode komt het sportcomplex van de Diepenveense Sportclub (DSC) aan ten noorden van de locatie te liggen. Hiermee ligt de locatie in feite aan drie kanten omsloten door bebouwd gebied. Alleen de zijde aan de Boxbergerweg is door de jaren heen onveranderd gebleven.



1900



1920



1950



1980



2000



2021

Context

De locatie aan de Melchior van Brielstraat ligt op de overgang van Diepenveen en het omliggende landschap. De groenstrook aan de noordzijde is onderdeel van een belangrijke ecologische verbinding die van oost naar west het dorp loopt. Ook aan de oostzijde en een deel van de zuidzijde wordt de huidige akker omzoomd door bomen en struikgewas. Het zuidwestelijke deel is opener: hier grenst de locatie aan de achtertuinen van woningen aan de Melchior van Brielstraat. Vanaf de Nieuwe Aanleg is er, als er geen maïs op de akker staat, open zicht op een deel van de locatie. In het midden van de planlocatie ligt een woning. Deze woning is via een onverharde weg te bereiken. Deze toegangsweg wordt ook gebruikt door een aantal bewoners van de Boxbergerweg.

In de directe omgeving liggen verschillende belangrijke groene gebieden. In eerste plaats het bos dat aan de oostkant van de Boxbergerweg ligt. Ten noorden van dit bos ligt de golfbaan van De Hoek, en het Landhuis de Lankhorst. Aan de westkant heeft een inwonersinitiatief een natuurspeelplaats en heemtuin aangelegd. Ten zuiden van de Melchior van Brielstraat ligt een veldje met een aantal speeltoestellen en voetbalmogelijkheden.



Context van de locatie aan de Melchior van Brielstraat.



Bomenrij en fietspad langs de Boxbergerweg. Rechts de planlocatie.

Landschap en ecologie

Een groot deel van Diepenveen ligt op een complex van dekzandwelingen. Dit landschapstype is in de laatste ijstijd ontstaan, toen het ijs Nederland niet bereikte. Doordat het klimaat toen droog en koud was, was er nauwelijks begroeiing in dit deel van Nederland. Daardoor verstuifde er veel zand. Dit is in het landschap nog steeds terug te vinden door kleine hoogteverschillen, die met het blote oog echter nauwelijks te zien zijn. Het oostelijk deel van de locatie ligt in een zogenaamde 'uitblazingskom'. Dit is in dezelfde periode ontstaan. Door de zandverstuivingen ontstonden er rond deze plek hoge duinen. Smeltwater kon daardoor niet weglopen, waardoor op termijn veen ontstond. Het is nog steeds duidelijk te zien dat de uitblazingskom lager ligt dan de omliggende dekzandgebieden.

Het beoogde gebied voor woningbouw bestaat momenteel uit akkerland (grondgebruik van de laatste jaren is maïsteelt) en herbergt vooral bijzondere soorten langs de watergangen zoals in de afbeelding hiernaast te zien is. De groene punten op de kaartjes zijn onder andere data van soorten die op de *Operationele lijst beschermde planten* (B&W-besluit, 11 maart 2019) staan. Deze soorten hebben op terreinen van de gemeente Deventer een beschermde status. Bij ruimtelijke ingrepen dient met deze soorten rekening gehouden te worden. Een ecologisch werkprotocol volstaat, een ontheffing is niet nodig. Concreet voor deze planlocatie is het daarom van belang om het profiel van de watergangen aan te passen door het ontwikkelen van natuurvriendelijke oevers. Daarnaast is het aan te bevelen om de groenstructuur aan de noordzijde van het



Legenda geomorfologische kaart

- Complex van dekzandwelingen
- Uitblazingskom
- Dekzandrug
- Dekzandvlakte
- Dalvormige laagte
- Rivier-erosielaagte
- Vlaktes ontstaan door afgraving

Geomorfologische kaart van de omgeving (bron: BRO Geomorfologische kaart, 2024).

plangebied te versterken om de aanwezige natuurwaarden te kunnen laten ontwikkelen. Zoals gezegd is deze noordzijde onderdeel van een ecologische verbinding door Diepenveen heen.

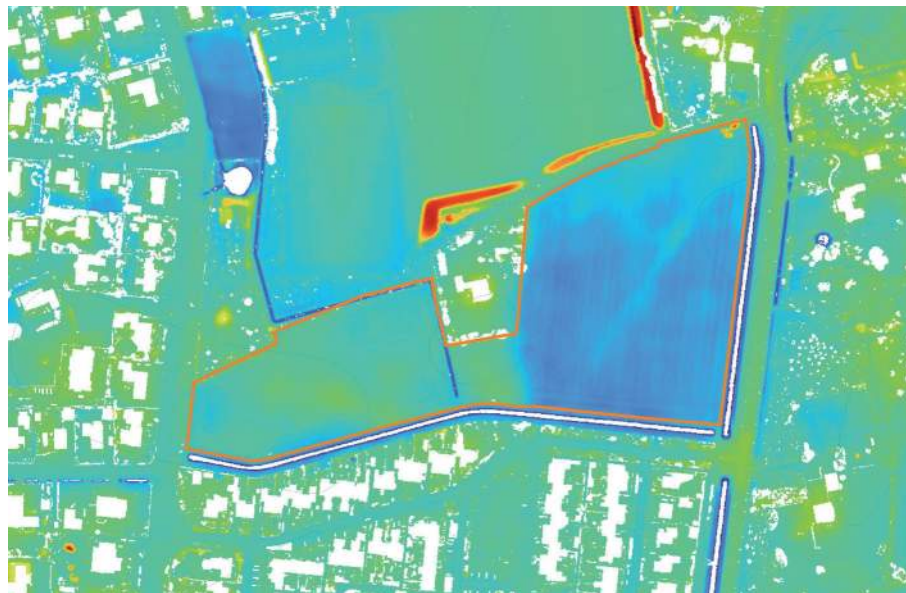
De locatie is onder de loep genomen aan de hand van de natuurdata die in de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFD) aanwezig zijn. Op basis van die gegevens blijkt dat er volgens de Wet Natuurbescherming geen beschermde soorten aanwezig zijn. Dit is echter een indicatie, omdat het ontbreken van data niet automatisch betekent dat er geen soorten aanwezig zijn. Een nog uit te voeren natuurtoets is daardoor noodzakelijk.



Beschermde plantensoorten op planlocatie (bron: gemeente Deventer, 2023).

Water

Op de hoogtekaart is te zien dat het oostelijk deel van de planlocatie lager ligt dan het westelijke deel. Dit scheelt ongeveer een halve meter. Omdat de locatie nu nog volledig onverhard is en daarnaast een hoge grondwaterstand heeft, kent deze ontwikkeling een belangrijke wateropgave. Het is een voorwaarde om deze wateropgave integraal mee te nemen in het ontwerp. Daarbij geldt in ieder geval dat de huidige waterstructuur van sloten en watergangen behouden blijft. Aan de zuid- en oostzijde wordt de planlocatie begrensd door een sloot. In het midden van het gebied (aan de westzijde van de kavel met de bestaande woning) loopt een watergang die van belang is voor de afwatering. Deze watergang loopt eerst naar het noorden en vervolgt zijn weg langs de westelijke noordgrens van de locatie. Aandachtspunt voor het plan is om het water zo veel mogelijk vast te houden en in de bodem te laten infiltreren. Het ligt het voor de hand de waterbergingsopgave voornamelijk op te lossen op de plekken waar natuurlijk gezien de meeste wateroverlast te verwachten valt. Dat hangt grotendeels samen met de lager gelegen delen van het plangebied. Dit zijn plekken waar in geval van neerslag al het meeste water blijft staan.



Hoogtekaart, waarop te zien is dat het oostelijk deel van de locatie lager ligt (bron: AHN, 2024).



Waterdiepte bij 70mm neerslag in 2 uur (bron: RIVM, 2024).

Milieu en externe veiligheid

Er zijn op deze locatie twee belangrijke aandachtspunten als het om milieuaspecten gaat. Aan de westzijde van het gebied loopt een hoogspanningslijn. Om deze hoogspanningslijn ligt een magneetveldzone van 65 meter aan beide kanten. Deze afstand is door de gemeente vastgesteld. Aan de noordzijde liggen de sportvelden van DSC, waarvan de oostelijkste twee voetbalvelden voorzien zijn van lichtmasten. Om licht- en geluidsoverlast te voorkomen, is er een richtafstand van maximaal 50 meter tot woningen. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de exacte benodigde afstand is om overlast te voorkomen. Het versterken van de groenstrook biedt kansen om de buffer tussen de sportvelden en nieuwe woningen zo in te richten dat er zo min mogelijk licht en geluid wordt ervaren. Dat kan bijvoorbeeld door met verschillende lagen van begroeiing te werken, die ook in de wintermaanden licht tegenhouden. Bijkomend voordeel is dat zo'n groenstrook bijdraagt aan de ecologische waarde en biodiversiteit van het gebied.

Mobiliteit

De locatie Melchior van Brielstraat ligt aan drie straten: de - zoals de naam al zegt - Melchior van Brielstraat, de Nieuwe Aanleg en Boxbergerweg. De Melchior van Brielstraat is een woonstraat en een belangrijke ontsluiting voor de bestaande woonwijk ten zuiden van de planlocatie. Deze straat wordt ook gebruikt door inwoners van Diepenveen die verder het dorp in wonen. De Melchior van Brielstraat komt uit op de Boxbergerweg. Dit is een belangrijke verkeersader die aan de oostzijde van Diepenveen loopt. De weg verbindt Diepenveen met Deventer, maar is ook een verkeersader voor mensen die vanuit Diepenveen naar Raalte rijden.



De Nieuwe Aanleg, met daarnaast de hoogspanningslijn. Binnen een afstand van 65 meter van deze lijn kunnen geen woningen gebouwd worden.



Kaart met gebieden waar geen woningen gebouwd kunnen worden, door hoogspanningsleidingen en licht/geluid van sportvelden (bronnen: gemeente Deventer, 204; RIVM, 2023).

Langs de Boxbergerweg loopt een vrijliggend fietspad. Aan de westkant van de planlocatie ligt de Nieuwe Aanleg. Deze straat verbindt de Melchior van Brielstraat met de Schuurmansweg, waar onder meer DSC aan ligt.

De aansluiting van de nieuwe woonwijk op deze bestaande infrastructuur is een belangrijk onderdeel van de ontwerpogave in dit ontwikkelperspectief. Een ontsluiting vanuit de nieuwe wijk op de Boxbergerweg is verkeerskundig maar ook vanuit cultuurhistorie en ecologie ongewenst. De Boxbergerweg is een historische laan met een grote landschappelijke waarde. De bomenstructuur versterkt de samenhang tussen dorp en buitengebied. Om een ontsluiting mogelijk te maken moeten er veel bomen gekapt gaan worden, wat leidt tot een extra onderbreking in deze laanstructuur. Deze robuuste, waardevolle laanbeplanting willen we naar de toekomst robuust houden. De bomenkap, van bomen welke naar verwachting nog heel wat jaren meegaan, is naast bovenstaande waarden niet te beargumenteren.

Daarnaast zal de ontsluiting meer risico op de Boxbergerweg en het fietspad met zich meebrengen. Bovendien is het verkeerskundig mogelijk om aan te sluiten op de Melchior van Brielstraat en de Nieuwe Aanleg zonder dat de verkeersveiligheid en bereikbaarheid onder druk komt te staan. In de nadere uitwerking van dit plan is de verkeersveilige inrichting van de bestaande straten onderwerp van aandacht.



Zicht op de Melchior van Brielstraat. De invloed van nieuwe vervoersbewegingen op deze straat is een aandachtspunt in de verdere uitwerking van dit plan.



De knik in het fietspad langs de Boxbergerweg wordt door veel omwonenden als onveilig gezien.

Woningbouw

Op basis van de woningbouwambitie in de Routekaart is een voorlopig woningbouwprogramma opgesteld voor de locatie aan de Melchior van Brielstraat. Het gaat om een programma van circa 80 woningen, afhankelijk van de typologieën, inrichting en financiële haalbaarheid.

Tijdens de dorpsateliers was de woonbehoefte een belangrijk thema. De inwoners gaven daarbij onder andere de volgende punten aan:

- Er is veel vraag naar (betaalbare) woningen voor starters en jongeren die in Diepenveen willen blijven wonen. Dit kunnen betaalbare koopwoningen en huurwoningen zijn. Lokale starters zijn vooral geïnteresseerd in grondgebonden woningen.
- De locatie kan ook een goede plek zijn om woningen voor ouderen toe te voegen. Bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen met een tuintje, of appartementen. Dat kunnen ook (middel)dure appartementen zijn, voor ouderen die vanuit een ruime woningen willen doorstromen.
- Ook gezinnen zoeken een plek om door te stromen, bijvoorbeeld naar een wat ruimere woningen dan waar zij nu wonen. Voor deze doelgroep zijn met name twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen geschikt.
- Woningen rond een pleintje of gezamenlijk hofje bieden prettige woonmogelijkheden voor ouderen (al dan niet in combinatie met andere doelgroepen). Gezamenlijke buitenruimte biedt kansen om meer naar elkaar om te kijken.
- Bij woningen met gezamenlijke buitenruimte vinden aanwezigen het belangrijk dat woningen ook voldoende privé buitenruimte hebben.



Enkele referentiebeelden die in het eerste dorpatelier positief werden beoordeeld als sfeerbeeld voor de nieuwe wijk. Een natuurlijke uitstraling had doorgaans de voorkeur.

Dit kan een klein tuintje, ruim balkon of een veranda zijn.

- Een natuurlijke uitstraling zou goed op deze plek passen. Bijvoorbeeld door het gebruik van hout, of met groene daken en gevels. Daar hoort ook bij dat het omliggende groen vanuit de bestaande en nieuwe wijk zichtbaar blijft.
- Om- en aanwonenden vragen om aandacht voor de schaal van nieuwe gebouwen. Zij geven de voorkeur aan gebouwen met maximaal 3 woonlagen (inclusief een eventuele kap).

In het tweede dorpsatelier presenteerden we twee mogelijke varianten voor het ruimtelijk raamwerk van de nieuwe wijk, met daarbij ook een aantal sfeerbeelden en tekeningen van de mogelijke opzet van het plan. Uit de reflectie van de bewoners kwam nogmaals naar voren dat er met name woningen voor ouderen en starters/jongeren nodig zijn. Daarbij kwam ook het signaal dat inwoners het waardevol vinden als deze doelgroepen gemengd wonen, met daarbij ook andere doelgroepen (zoals gezinnen).

Daarnaast is er tijdens het opstellen van dit ontwikkelperspectief intensief met Woonstichting De Marken gesproken. Uit deze gesprekken bleek dat de sociale huurwoningen in het plan bij voorkeur rijwoningen zijn met een begane grond en kap (met op de eerste verdieping een of twee slaapkamers). Doordat deze woningen ook relatief gemakkelijk gelijkvloers te realiseren zijn (met de badkamer en een slaapkamer op de begane grond, dus zonder trap), kunnen ze zowel door ouderen als jongeren bewoond worden. Daarmee zijn deze woningen geschikt voor de verschillende doelgroepen waar de Routekaart en dit ontwikkelperspectief de nadruk op leggen.

Energie en netcongestie

De Gemeente Deventer heeft vastgelegd dat we ons houden aan de landelijke klimaatdoelstellingen, 55% CO2 reductie in 2030. Dit bereiken we door:

- Bij te dragen aan grootschalige opwek van duurzame energie
- Het aardgasverbruik in de gebouwde omgeving met 20% te reduceren en nieuwbouw zo energieneutraal als mogelijk te realiseren
- Bedrijven te ondersteunen met verduurzamen van bedrijfsvoering.

Voor nieuwbouw in Deventer wordt ingezet op de ENG-norm. In 2050 zullen alle gebouwen energieneutraal moeten zijn. Nu bouwen volgens de (wettelijk minimale) BENG-norm betekent dat er voor 2050 al een verbouwing nodig is; gelijk bouwen voor de toekomst is een duurzame keuze. Voor hoogbouw is de ENG-norm soms moeilijker haalbaar; tot de vaststelling van een integraal kader duurzaam bouwen zal daar pragmatisch mee worden omgegaan.

Ontwikkelingen en vragen gaan in hoog tempo. Net-neutraal aansluiten is de nieuwste richting die verkend wordt. De benodigde netcapaciteit voor deze locatie wordt samen met Enexis bepaald. Het ontwerp van de energie-infrastructuur moet gelijk vanaf het begin meegenomen worden. In nieuwbouw ontstaat de vraag of er kan worden toegewerkt naar net-neutraal aansluiten. De benodigde energie infrastructuur heeft impact op keuzes in het stedenbouwkundig ontwerpen en moet zo vroeg mogelijk meegenomen worden. De netcongestie-opgave speelt in alle gemeenten, ook in Deventer. Het tempo waarmee de energie-infrastructuur en -aansluitingen gerealiseerd kunnen

worden hangt samen met de planning netcongestie. Het elektriciteitsgebruik in Nederland zal hoe dan ook stijgen en een vraagstuk blijven, zowel in de gebouwde omgeving als op inbreidingslocaties. Bij nieuwbouw wordt het de uitdaging om toe te werken naar net-neutrale energieconcepten.

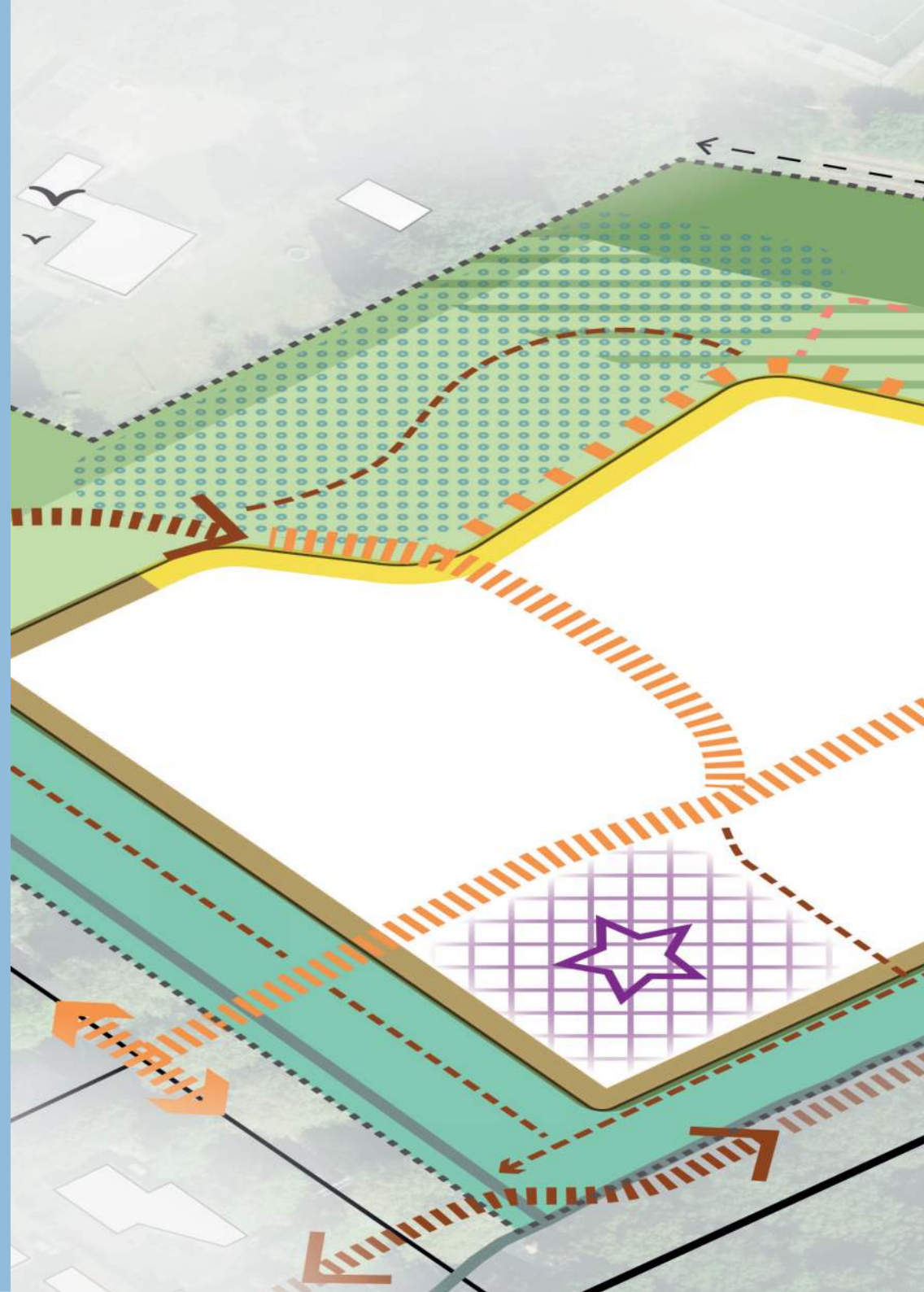
Circulaire gebiedsontwikkeling

De omgevingsvisie Deventer benoemt de doelen voor de fysieke leefomgeving waarbij duurzaamheid een belangrijk onderdeel is. De doelen in de omgevingsvisie moeten in onderlinge samenhang worden gerealiseerd. De doelstellingen van de beleidsvelden zijn in verschillende mate van concreetheid uitgewerkt. Ook binnen het aspect duurzaamheid.

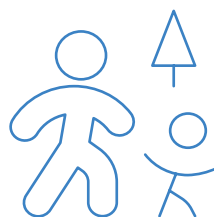
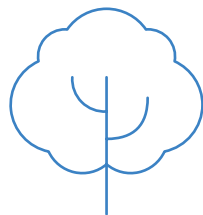
Naast de klimaatadaptieve maatregelen zoals beperking van hittestress, infiltratie van hemelwater in de bodem en het voorkomen van wateroverlast en de inzet op duurzame energie is inzetten op een 'circulaire economie' een noodzakelijk onderdeel in de strategie om de Parijse klimaatdoelen te halen. Circulaire economie helpt om de CO2-uitstoot te beperken en verdere aantasting van de biodiversiteit af te remmen door hergebruik van materialen. Ook kan het ervoor zorgen dat er voor toekomstige generaties nog voldoende grondstoffen beschikbaar zijn. Het Europees en het rijksbeleid is gericht op 50% hergebruik van grondstoffen in 2030 en 100% in 2050 met de inzet van hernieuwbare energie. Deze doelen zijn nog niet voldoende in concrete maatregelen vertaald. Er zijn wel mooie projecten en resultaten van de voorlopers waar we van kunnen leren.

In deze ontwikkeling zal naast de Deventer beleidsdoelen voor onder ander de fysieke leefomgeving ook ingezet worden op circulariteit. De gemeente, eigenaar van de ondergrond, kan als opdrachtgever randvoorwaarden aan het project meegeven en de markt uitdagen. Duurzame beleidsdoelen kunnen integraal worden geoptimaliseerd wat ook leidt tot een gezond en aangenaam leefklimaat. Circulariteit wordt samen met andere uitgangspunten integraal in het proces meegenomen. Het streven is een ontwikkeling waarbij de beleidsdoelen elkaar versterken en waar de afwegingen transparant zijn; een aanpak waar de markt mee uitgedaagd wordt en overweg kan.

Ontwikkel- perspectief



Het ruimtelijk raamwerk biedt het kader waarbinnen het woonprogramma gerealiseerd moet worden. Daarbij gaan we uit van de ruimtelijke opgaven op de locatie en de potentie die er in het gebied ligt. Dit ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan. De grote landschappelijke en infrastructurele lijnen zijn hierin vastgelegd, samen met uitspraken over de (locaties van) woontypologieën en ontwikkelprincipes. Deze zullen in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.



Een groene wijk

- Groen biedt ruimte aan dieren en planten, en versterkt daarmee de biodiversiteit in het gebied.
- De inrichting van de wijk speelt in op een veranderend klimaat, en biedt het hoofd aan effecten als wateroverlast en hittestress.
- Groen in de wijk en om/op de woningen zorgt voor een prettig woonklimaat voor bewoners en omwonenden.

Een wijk die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting

- De inrichting van de wijk nodigt jong en oud uit om te bewegen: lopend, fietsend en spelend.
- Een beweegvriendelijke wijk betekent dat de ruimte voor de auto beperkt is. De auto speelt een ondergeschikte rol ten opzichte van andere manieren van vervoer.
- De openbare ruimte en woontypologieën dragen bij aan de mogelijkheid elkaar te ontmoeten. Dat geldt voor bewoners van de nieuwe wijk, maar ook voor omwonenden.

Een gevarieerde wijk, voor verschillende doelgroepen

- Woningen bieden ruimte aan verschillende doelgroepen, met nadruk op starters/jongeren en ouderen.
- De wijk is gevarieerd qua typologieën, zodat mensen met verschillende woonwensen en -behoeften een plek kunnen vinden.

Een vernieuwende wijk, passend bij het dorpse karakter

- De opzet van de wijk en sommige woningtypen zijn anders dan anders in Diepenveen. De wijk voegt een nieuw woonmilieu toe aan het dorp.
- De wijk past bij het huidige groene en ruimtelijke karakter van het dorp, en sluit qua schaal aan bij de omliggende bebouwing.

Vertrekpunt

Het vertrekpunt voor de nieuwe wijk aan de Melchior van Brielstraat is om zo veel mogelijk woon- en leefkwaliteit toe te voegen op deze locatie. Om dit te waarborgen, gaat dit ontwikkelperspectief uit van vier overkoepelende basisprincipes voor het ontwerp van de nieuwe wijk. Vanuit deze principes is een ruimtelijk raamwerk opgesteld, waarin de locaties en sfeer van bouwvelden voor woningen, ligging van infrastructuur en groen- en waterstructuren zijn vastgelegd. Deze verschillende onderwerpen worden verder in dit hoofdstuk apart toegelicht.

RUIMTELIJK RAAMWERK

Het huidige landschap vormt de basis voor het ruimtelijk raamwerk voor de locatie aan de Melchior van Brielstraat. De watergangen worden landschappelijk ingepast, met bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers en ruimte voor beheer. De groene vinger aan de noordzijde wordt verbreed, zodat de natuur- en landschapswaarden meer ruimte krijgen. Dit wordt uitgewerkt in een groenplan als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De nieuwe wijk bestaat uit twee bouwvelden voor woningen. Het centrale gebied tussen de bouwvelden krijgt een parkachtige invulling met ruimte voor waterberging en streekeigen beplanting. Bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk behouden. Daarnaast vormt dit gebied de (wandel- en fiets)verbinding tussen nieuwe wijk en de omgeving. Het ontwerp vormt een overgang tussen de bestaande wijken rond de Melchior van Brielstraat, en het groene buitengebied van Diepenveen. Die twee omgevingen bieden de inspiratie voor het invullen van de bouwvelden.



Ruimtelijk raamwerk ontwikkelperspectief Melchior van Brielstraat.

Natuur en water

- Versterken groene vinger
- Overgangszone groene vinger naar bouwveld
- Watergang met natuurvriendelijke oevers, begroeiing en waterberging
- Parkachtige openbare ruimte
- Huidige watergang
- Ruimte voor waterberging (indicatief)
- Noord-zuidverbinding groen
- Mogelijkheid uitbreiding Heemtuin

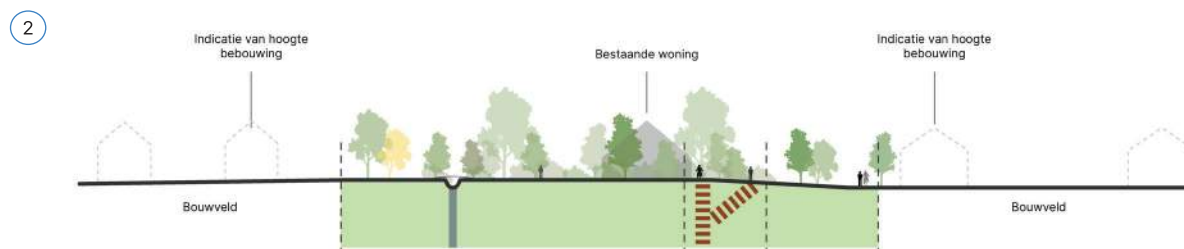
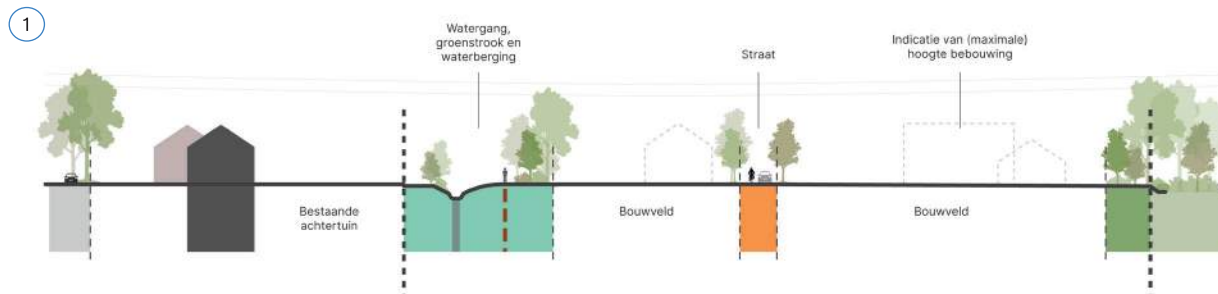
Bewegen en bereikbaarheid

- Langzaam verkeersroute: fietsen en wandelen
- Struinroute: onverhard wandelpad
- Straat - wandelen, fietsen, auto
- Mogelijkheid extra straat
- Zoekgebied geclusterd parkeren

Wonen en bebouwing

- Bouwveld
- Mogelijkheid voor appartementen (max. 3 lagen)
- Special: bijzondere invulling bouwveld
- Sfeer bouwveld: straat
- Sfeer bouwveld: woonhof

In de opzet van de wijk wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten die om- en aanwonenden nu ervaren. Het feit dat de planlocatie nu in agrarisch gebruik is, maakt dat omwonenden de openheid en stilte waarderen. Dit gevoel wordt zo veel mogelijk behouden door afstand te creëren tussen de nieuwe en bestaande woningen. Ook wordt rekening gehouden met de bouwhoogte, zodat de privacy en het uitzicht gewaarborgd is. Tijdens het dorpsatellier gaf het overgrote deel van de inwoners aan dat een bouwhoogte van meer dan 3 woonlagen ongewenst is. Overigens fungeert de ruimte tussen de nieuwe en bestaande wijk niet alleen als buffer tussen de woningen. Het is ook een plek waar water en natuur de ruimte krijgen en zo een betekenis hebben als groene verbinding tussen de groengebieden aan weerszijden van de planlocatie. Eenzelfde dubbele functie krijgt het centrale groene deel in het plan. Deze groene ruimte biedt ruimte aan waterberging en beweegmogelijkheden, maar schept ook afstand tussen de bestaande woning in het plangebied en de nieuwe wijk.



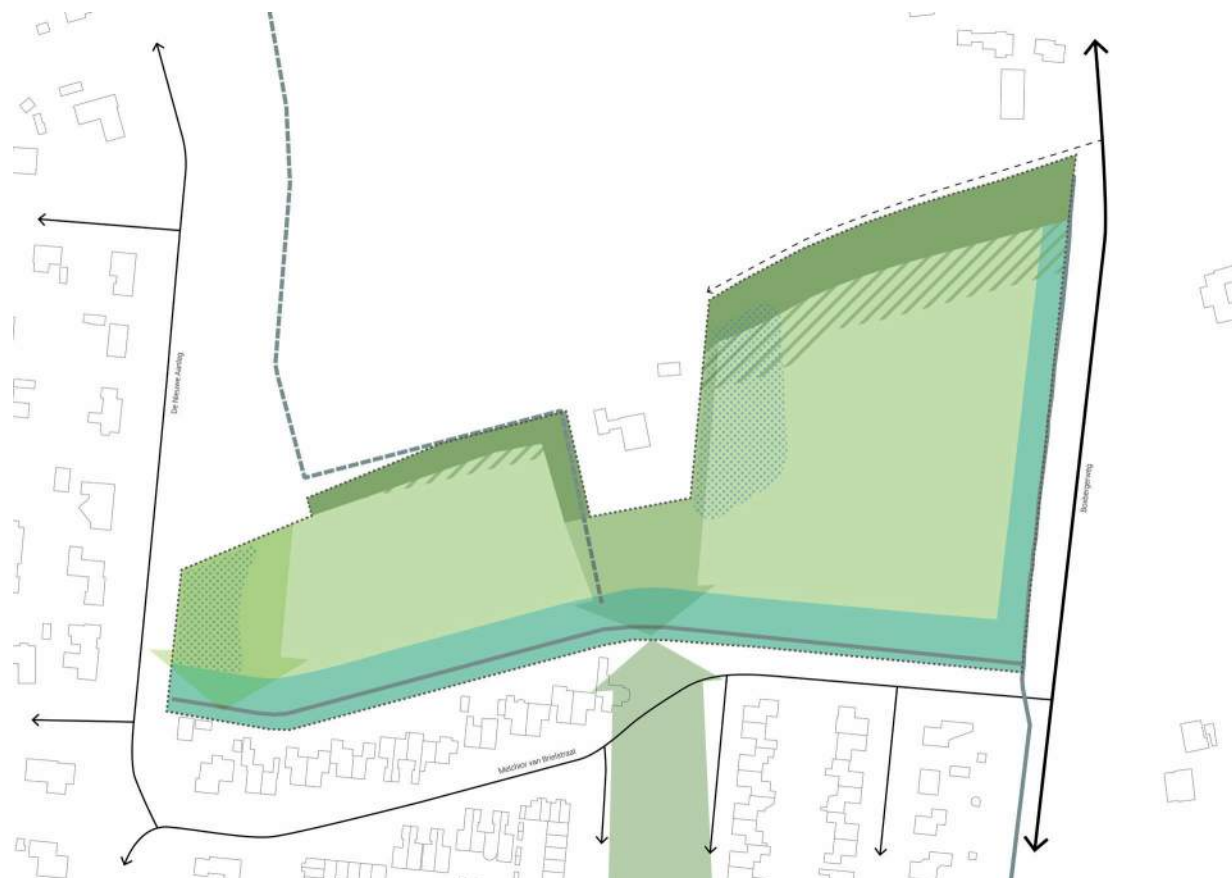
Doorsnedes van de nieuwe wijk, waarin de relatie tussen nieuwe en bestaande woningen zichtbaar is.

NATUUR EN WATER

Natuur en water krijgen de ruimte in dit plan. De ontwikkeling van deze locatie biedt kansen om de natuur- en landschapswaarden in het gebied te versterken. De groene omgeving van de Melchior van Brielstraat wordt als het ware de nieuwe wijk in getrokken. Langs de randen van de locatie, en dwars door het plangebied heen. Daarmee combineert het ontwerp twee belangrijke kwaliteiten van Diepenveen: een prettige woonplaats in een groene omgeving. De groene vinger aan de noordzijde wordt versterkt, en de watergangen aan de zuid- en oostzijde krijgen meer ruimte. De centrale ruimte rond de bestaande woning krijgt een groene invulling, en biedt ruimte aan waterberging. Aan de westkant - onder de hoogspanningsleiding - is ruimte ingericht voor een eventuele uitbreiding van de heemtuin.

Versterken groene vinger

De groene vinger die aan de noordkant van het plangebied Diepenveen inprijkt, wordt versterkt. Dit wordt nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Met name aan de noordoostzijde wordt de groenstrook verbreed. Dit zorgt voor een buffer tussen de sportvelden en nieuwe woningen, en versterkt de natuurwaarden van de groene vinger. De groene vinger wordt beplant met verschillende lagen begroeiing: bomen, struiken en lage beplanting. Dit is goed voor de biodiversiteit en zorgt voor een optimale barrière voor licht vanaf de sportvelden. Vanaf de groene vinger komt er een geleidelijke overgang naar de bouwvelden met woningen. Het groen loopt zo op een natuurlijke manier over in de openbare ruimte rond de woningen in het plangebied. Omdat er geen woningen kunnen worden gebouwd in een cirkel



Ruimtelijk raamwerk natuur en water.

Natuur en water

- Versterken groene vinger
- Overgangszone groene vinger naar bouwveld
- Watergang met natuurvriendelijke oevers, begroeiing en waterberging
- Parkachtige openbare ruimte
- Huidige watergang
- Ruimte voor waterberging (indicatief)
- Noord-zuidverbinding groen
- Mogelijkheid uitbreiding Heemtuin

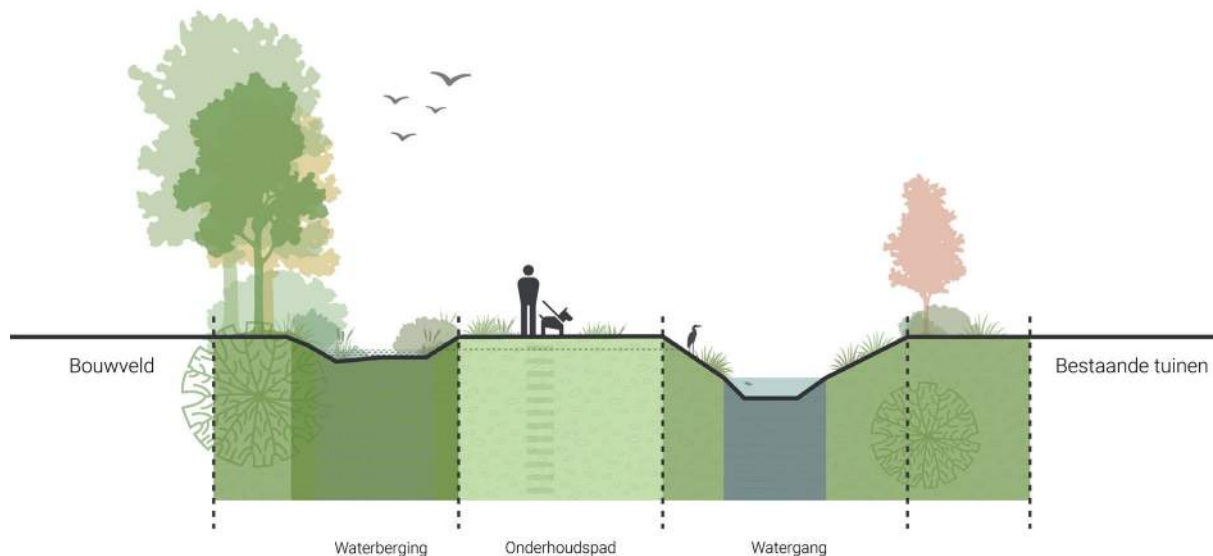
van zo'n 50 meter vanaf de sportvelden, is dit naast een parkachtige inrichting ook een zoekgebied voor parkeerplekken. Deze parkeerplekken worden dan wel landschappelijk ingepast met veel ruimte voor groen. Dit wordt verder toegelicht bij het thema 'Bewegen en bereikbaarheid'. De bestaande bomen en beplanting aan de zuidkant blijven zo veel mogelijk behouden.

Watergangen met ruimte voor natuur

De watergangen krijgen verschillende functies. De bestaande afwateringsfunctie blijft gehandhaafd, en er wordt meer ruimte voor natuur toegevoegd. Natuurvriendelijke oevers zorgen voor meer mogelijkheden voor planten en diersoorten, waardoor de biodiversiteit wordt versterkt. Langs de watergangen is ruimte gereserveerd voor een onderhoudsstrook. Deze is nodig voor voertuigen die de watergang onderhouden en het maaisel afvoeren. Deze onderhoudsstrook wordt waar mogelijk gecombineerd met een struinpad: een onverhard pad waar mensen kunnen wandelen. De watergang aan de zuidzijde van het plangebied krijgt nog een extra functie: deze krijgt meer ruimte voor groen, waardoor er een natuurlijke buffer tussen bestaande woningen en de nieuwe woonwijk ontstaat. Deze ruimte biedt daarnaast ook mogelijkheden voor waterberging. De principedoorsnede laat zien hoe dit er op hoofdlijnen uit kan zien, maar dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase.

Centrale groene ruimte

De centrale ruimte in het plangebied (rondom de bestaande woning) wordt groen ingevuld. Zo wordt er een gebied gecreëerd waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, en van de natuur kunnen genieten. In het laagst gelegen gebied ten oosten



Principedoorsnede watergang zuidzijde.



Referentiebeeld watergang met natuurvriendelijke oevers en begroeiing.

van de bestaande kavel is ruimte gereserveerd voor waterberging, in combinatie met struinroutes en speelmogelijkheden. Woningen worden aan de rand van dit groene gebied gesitueerd, zodat er een aangename woonomgeving ontstaat. Het middengebied tussen het oostelijk en westelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de bestaande woning) fungeert als groene overgang tussen de twee delen van de nieuwe wijk. Dit centrale stuk biedt plek aan wandel- en fietsverbindingen in een parkachtige omgeving. Daarmee vormt het een verbinding tussen de nieuwe woonwijk en bestaande groenstructuren in de omgeving; zowel voor mens als dier.

Mogelijke uitbreiding Heemtuin

Aan de westkant van het plangebied komt een groene zone, in combinatie met geclusterd parkeren. Dit is een logische invulling van het gebied binnen de buffer rond de hoogspanningsleidingen. In de verdere uitwerking van dit plan wordt onderzocht of hier een uitbreiding van de bestaande Heemtuin kan plaatsvinden. Waar mogelijk wordt gekeken of de planontwikkeling ook aanleiding biedt voor het verder versterken van de huidige Heemtuin. Dat geldt ook voor het speelveldje aan de Melchior van Brielstraat.



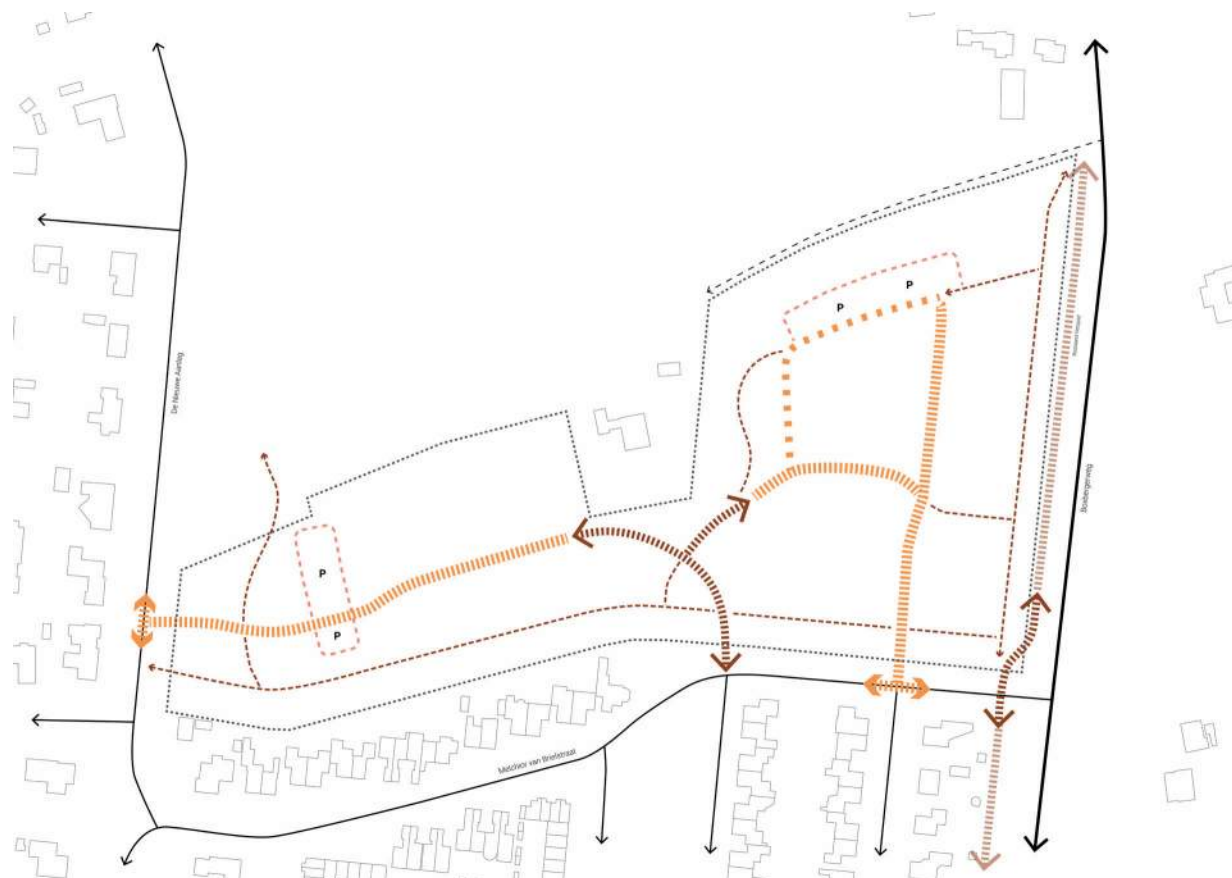
Referentiebeelden openbare ruimte met waterberging en speelmogelijkheden, en beplanting groene vinger.

BEWEGEN EN BEREIKBAARHEID

De ontsluiting van de nieuwe wijk is primair gericht op voetgangers en fietsers. Op die manier moedigt het ontwerp beweging aan. De verschillende groene gebieden en bouwvelden zijn verbonden via fiets- en wandelverbindingen. In de groene gebieden lopen struinpaden, en is ruimte om te spelen. Auto's kunnen op twee plekken de wijk in en uit. Zoals in de analyse uitgelegd, is een directe ontsluiting op de Boxbergerweg ongewenst. Door de landschappelijke waarde van de historische Boxbergerweg en de mogelijkheid om veilige ontsluitingen te maken op bestaande kruispunten en aangrenzende straten kiezen we ervoor de twee ontsluitingen op de volgende plekken te situeren: één ontsluiting komt aan de westzijde, en sluit aan op de Nieuwe Aanleg. Hierbij voorkomen we de impact op de bestaande woningen zo veel mogelijk. De andere ontsluiting sluit aan op de kruising van de Melchior van Brielstraat en Stijne van Sallandtstraat, waarbij er aandacht is voor de verkeersveiligheid.

Verbindingen voor voetgangers en fietsers

De nieuwe wijk biedt ruimte om te bewegen. Daarom is het ontwerp van het ruimtelijk raamwerk ingestoken vanuit de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers. In de wijk komen verschillende verharde en onverharde routes voor voetgangers, die de woningen en groen met elkaar verbinden. Deze verbindingen nodigen uit tot beweging en faciliteren ontmoeting in de openbare ruimte. De verschillende beweegmogelijkheden voor inwoners komen samen in het groene midden van de wijk. Zo vormt dit centrale deel een logische plek waar verschillende beweegmogelijkheden



Ruimtelijk raamwerk bewegen en bereikbaarheid.

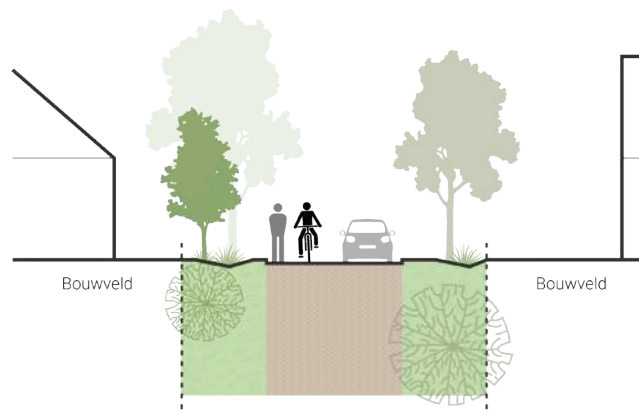
Bewegen en bereikbaarheid

- Langzaam verkeersroute: fietsen en wandelen
- Struिनroute: onverhard wandelpad
- Straat - wandelen, fietsen, auto
- Mogelijkheid extra straat
- Zoekgebied geclusterd parkeren

samenkomen. Dat is ook de reden dat in dit deel van de wijk geen auto's komen: voetgangers, fietsers en groen krijgen de ruimte. De wandel- en fietsverbindingen creëren een netwerk dat aansluit op de bestaande verbindingen rondom de planlocatie. Waar mogelijk worden bestaande knelpunten opgelost. Een voorbeeld hiervan is dat het fietspad langs de Boxbergerweg wat wordt verlegd, zodat de onveilige situatie op de kruising met de Melchior van Brielstraat verbetert. Er komt geen doorsteek naar de sportvelden aan de noordkant. Hiervoor blijven de huidige routes in stand.

Woonstraten met de auto als gast

In de straten waar auto's mogen komen zijn zij te gast. Om die reden kiezen we voor straten waar voetgangers, fietsers en auto's in dezelfde ruimte bewegen. Dit zorgt ervoor dat automobilisten automatisch beter opletten op andere weggebruikers, en dus hun snelheid aanpassen. Langs de straten is ruimte voor een groenstrook met bomen en andere begroeiing, waardoor de wijk een groene uitstraling krijgt. Incidenteel kunnen er parkeerplaatsen in deze groene rand worden ingepast, maar het uitgangspunt is dat de auto zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de straat wordt geparkeerd.

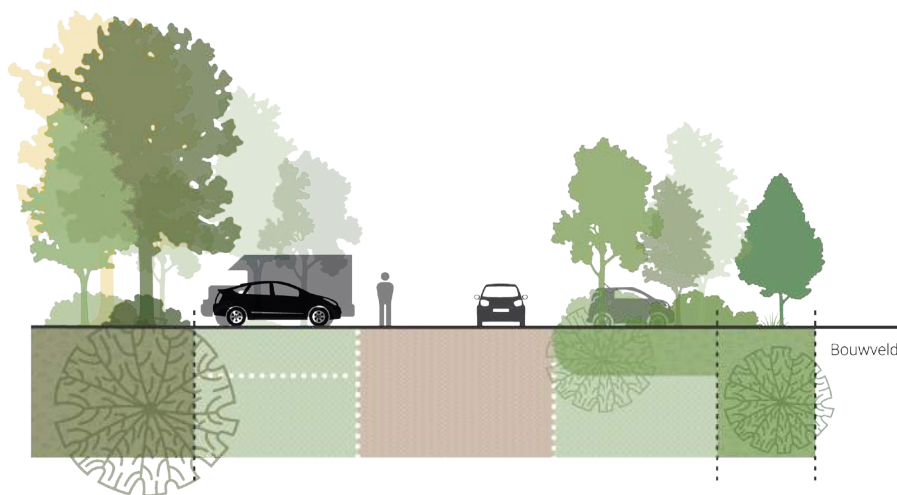


Referentiebeelden verbindingen voor voetgangers en fietsers, en straten (boven).

Principedoorsnede profiel straten (links).

Landschappelijke inpassingen parkeren

De meeste parkeerplekken worden in aparte parkeerkeffers opgelost, en bij ruimere kavels op eigen terrein. Door parkeren zoveel mogelijk te clusteren, zijn er minder geparkeerde auto's in het straatbeeld. De parkeervelden worden landschappelijk ingepast en groen ingericht, waardoor ze onderdeel worden van de natuurlijke opzet van de wijk. Bij de parkeerplekken aan de randen van de wijk (noord en west) is hier extra aandacht voor, aangezien deze aan de grotere groene zones liggen. Daarnaast wordt er bij parkeerplekken gebruikgemaakt van materialen die water zoveel mogelijk laten infiltreren. Op deze manier wordt de impact van verharding in de wijk beperkt en de kans op wateroverlast verminderd.



Principedoorsnede profiel landschappelijk ingepast parkeren.



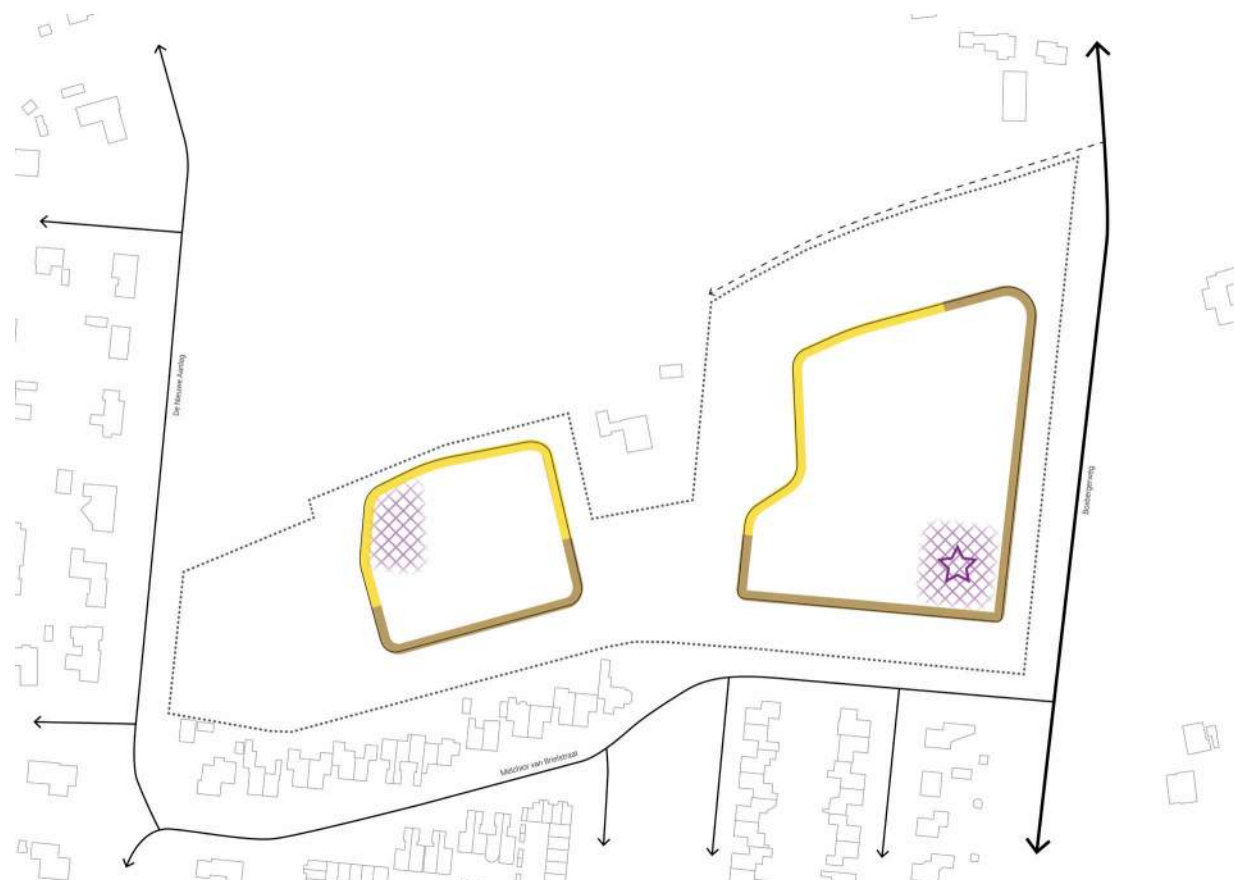
Referentiebeelden bestrating parkeerplekken.

WONEN EN BEBOUWING

De nieuwe woningen in dit plan bieden primair ruimte aan lokale woningzoekenden in Diepenveen. De nadruk ligt hierbij op starters/jongeren en ouderen. Daarbij is er aandacht om in de wijk een mix te creëren met andere doelgroepen, zoals gezinnen. Het woningbouwprogramma speelt hierop in met een divers aanbod aan segmenten. De wijk biedt ruimte voor het toevoegen van nieuwe woonvormen, aanvullend op het bestaande woningaanbod in Diepenveen. Tegelijkertijd passen deze nieuwe vormen van wonen bij de bestaande dorpse kwaliteiten van de omgeving. Vertaald naar de bouwvelden betekent dit dat de opzet van de wijk aan de kant van de omliggende straten aansluit op de al aanwezige bebouwing.

Bebouwing reageert op omgeving

Aan de zuidkant van de bouwvelden, en langs de watergang aan de Boxbergerweg, worden de bouwvelden ingevuld als 'straat'. De rooilijnen volgen de lijn van de straat, waarmee de sfeer van De Melchior van Brielstraat, de Nieuwe Aanleg en de Boxbergerweg wordt benaderd. Dichter tegen de groene vinger aan krijgen de bouwvelden het karakter van een 'woonhof'. Dit wil zeggen dat er meer ruimte komt voor collectief groen, en dat woningen hier de structuur van het landschap volgen. Dit betekent dat woningen niet meer automatisch de lijn van de straten volgen, maar dat zij losser in het openbare groen kunnen komen te staan. Dit kan er ook toe leiden dat voorkanten niet altijd aan de straat georiënteerd zijn. In het ontwerp van de woonhoven is aandacht nodig voor de overgang van openbaar naar privé (en andersom),



Ruimtelijk raamwerk wonen en bebouwing.

Wonen en bebouwing

-  Bouwveld
-  Mogelijkheid voor appartementen (max. 3 lagen)
-  Special: bijzondere invulling bouwveld
-  Sfeer bouwveld: straat
-  Sfeer bouwveld: woonhof

zodat rommelige erfafscheidingen voorkomen worden. Hierbij valt te denken aan het gebruik van groene (lage) erfafscheidingen, veranda's en terrassen, en hoogteverschillen. Op de hoek van de Melchior van Brielstraat en Boxbergerweg is ruimte voor een speciale invulling van het bouwveld. Dit is een schanierpunt in de opzet van de wijk, en is tevens een markant punt als mensen Diepenveen in of uit rijden. Deze 'special' kan een bijzonder visitekaartje voor de wijk vormen.

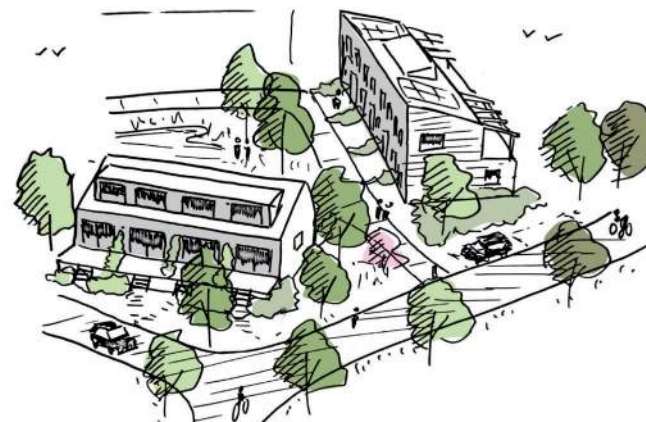
Een ander aspect waarmee de bebouwing in de wijk op de omgeving reageert, is de bouwhoogte. Mede op verzoek van de aanwezigen tijdens de dorpsateliërs krijgen de nieuwe woningen in de wijk maximaal drie lagen hoog (inclusief kap). Dat komt ongeveer overeen met de hoogte die bestaande woningen hebben. Deze maximale bouwhoogte geldt voor zowel eengezinswoningen als appartementen.

Betaalbaar woningbouwprogramma, passend bij de vraag

De nieuwe wijk biedt volop mogelijkheden voor jongeren en ouderen. Het woningbouwprogramma is met name op deze doelgroepen gericht. Het zwaartepunt ligt op betaalbare woningen: sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen (tot €250.000) en betaalbare koopwoningen (€250.000 tot €390.000, prijspeil 2024). Minimaal 70% moet in het betaalbare segment vallen. Hierin vallen zowel de sociale (minimaal 33%) en middeldure huurwoningen als een range van goedkope en betaalbare koopwoningen. Om een gemengde wijk te creëren, komen er ook wat duurdere woningen. Hiermee ontstaat een mix van woningen die voor een mix van doelgroepen aantrekkelijk zijn. Dat geldt ook voor de woningtypen. Een groot deel



Schets mogelijke uitwerking van sfeer 'straat'.



Schets mogelijke uitwerking van sfeer 'woonhof'.



Schets mogelijke uitwerking van sfeer 'special'.

van het programma gaat uit van grondgebonden concepten. Daarbij ligt er een uitdaging om naast de traditionele rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen ook te kijken naar andere (collectieve) concepten. In de opzet van de wijk is er ook ruimte voor eventuele appartementen - passend bij de vraag. Dit kunnen bijvoorbeeld geschikte woningen zijn voor ouderen die gelijkvloers willen wonen, of starters. Appartementen kunnen niet overal in de wijk gebouwd worden: alleen aan de noordwestzijde en de zuidoostzijde. Dit zijn locaties die uitkijken op het groen in de omgeving, en plekken waar de kans op verstoorde privacy voor bestaande woningen minimaal is.

Vernieuwende woonvormen voor Diepenveen

Dit ontwikkelperspectief biedt ruimte aan vernieuwende woonvormen voor Diepenveen. Deze locatie is geschikt om woningtypen of woonvormen toe te voegen die nog niet bestaan in het dorp. Daarmee voegen we variatie toe aan de woningvoorraad. Het uitgangspunt is dat deze woonvormen bijdragen aan meer gezamenlijk gebruik van de openbare ruimte, sociale ontmoeting en het zorgdragen voor elkaar. Het kan bij deze nieuwe woonvormen gaan om woningtypen (zoals bijvoorbeeld een hofje of schuurwoningen) of om andere vormen van eigendom en/of ontwikkeling. Denk hierbij aan woningbouw in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperaties. Dit soort vernieuwende woonvormen is bij uitstek geschikt om op de locatie van de 'special' te realiseren, maar ook op andere plekken in de nieuwe wijk is ruimte.



Referentiebeelden uitstraling
woningen.



COLOFON

Dit Ontwikkelperspectief is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Deventer. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven.

Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Koen Klouwen (RUIMTEVOLK)

Sjors de Vries (RUIMTEVOLK)

Annemiek Wiggers (RUIMTEVOLK)

April 2024

BRONNEN

1. Gemeente Deventer (2023). Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen.
2. Netwerk Diepenveen (2022). Dorpsvisie Diepenveen 2030: Groen dorp, dichtbij de stad

AUTEURSRECHT GEBRUIKTE BEELDEN

- Bureau B+B
- Buro Harro
- Bureau Lubbers
- Gemeente Deventer
- Google Maps
- Grotenberg Architecten
- INBO
- Jasper Monster
- Mark Koehler Architects
- Nanda Sluijsmans
- Natuurbegraafplaats Zomerlanden
- Nikkels
- OpZoom Architecten
- Wandel.nl

FOTO'S OP LOCATIES IN DIEPENVEEN: RUIMTEVOLK



BIJLAGEN

BIJLAGE 1A

Opbrengst opmerkingen dorpsatelier 1: elementen in de publieke ruimte

Biodiversiteit

- Sedumdaken, hagen, wadi's, sloten uitbreiden
- Combinatie van kruidenrijk grasland en vaste planten zodat het het hele jaar groen is
- Plein(en)
- Bij komst van grote wijk: vergroot ook sociale/maatschappelijke voorzieningen Huisarts, zorg, tandarts, scholen, opvang)
- 2e afbeelding van boven: mooi
- Houtwallen
- Rekening houden met verkeersveiligheid omliggende gebied
- Veel planten en bloemen voor bijen en hommels etc.

Sport en spel

- Zoveel mogelijk groen behouden
- Brede groenstrook (helemaal groen) tussen Melchior van Brielstraat, nieuwe woonwijk/plangebied
- natuur speelplek verbinden met heemtuin bijvoorbeeld
- 2e afbeelding van boven: geen optie groen!
- Gedeelde moes/tuinen
- Groene dalen
- Speel/beweegpark
- Gedeelde erven
- Natuurlijke materialen. Hout, zand, gras, water. Leuk voor kinderen en ouderen (bankjes), jeu de boules.

- Onderste afbeelding: doe dit maar niet, sportvelden liggen ernaast
- Onderste afbeelding: geen behoefte aan

Parkeren

- Buslijn
- Voorkom sluiproute zandpad voor de dsc en de nummers 87, 79 en 89
- Maak me grote zorgen om het openbaar vervoer, heb zelf geen auto en raak erg geïsoleerd
- Brede groenstrook langs weggetje richting 87 en 79
- Vooral fiets & OV, kindvriendelijke wijk, STOMP
- Geen tweede auto in plaats daarvan deelauto's
- Looproutes naar scholen
- Parkeren centraal middenin de wijk of bij DSE
- Zo min mogelijk autoroutes binnen de wijk
- Parkeren bij/onder elektriciteitsmasten
- Parkeren bij de woningen
- Parkeren bij ingang Boxbergerweg. Deelauto's

Water

- Mooi aan het water!
- Huizen in omgeving hebben overlast van hoog grondwater bij veel regenval in voor- en najaar
- Toegang tot de wijk niet via Boxbergerweg. Te gevaarlijk, bochtige weg en er wordt hard gereden
- Centrale plek met multifunctioneel karakter:

groen, spelen, wateropvang

- Extra wadi naast de bestaande sloot aan de Melchior van Brielstraat
- Sloten verbreden om water op te vangen
- Boxbergerwegzijde voorgevels. Sloot moet breder aanzicht wijk
- Verbreden sloot en wandelpad erlangs
- Bodem en water sturend, welke gevolgen heeft dat voor het ontwerp?

Gedeeld groen

- Heemtuin aan de westkant doortrekken; geen parkeerplaatsen. Ook groene stroken langs bestaande sloten. In het hart van de wijk groen/spelen ontmoeten
- Zorg voor regenwateropslag
- Groenverzamelplaatsen: samen onderhouden en ontmoetplek
- Gezamenlijke (moes)tuin tussen sociale huur om binding met de wijk te vergroten

Of iets anders...

- Voorkom sluiprouteverkeer via nu bestaand weggetje naar Boxbergerweg 87 + 79. Dit weggetje in huidige vorm behouden
- Geen achteruitgang naar DSC
- Weg naar woning centraal in gebied privé houden
- Beeld bij iets anders is heel aantrekkelijk

- Entree wijk auto Boxbergerweg. Fietsers voetgangers ook vanuit het dorp
- Gezamenlijke woonvormen
- Toegang via Melchior van Brielstraat niet via Boxbergerweg
- Fiets- wandelpad en weg langs sloot, achter een groenstrook
- Hoge bomen en groene zone rond boerderij heen maken
- Groene zone langs weggetje naar 87 en 79
- Houd rekening met groen gebied Kolkbos met grote biodiversiteit
- Geen wijkonstluiting aan de Boxbergerweg, argumenten:
 - Bomen aan de Boxbergerweg behouden
 - Verkeersveiligheid, er zijn al 2 straten op korte afstand en nog een 3e is teveel
 - Pad naar 87 en 79 privé houden ook geen fietspad van maken
 - Hoge brede rij bomen tegen lichtinval DSC/ bosstrook
- Geen seniorenwoningen, te ver van het centrum i.v.m. mobiliteit
- Ontsluiting Boxbergerweg en/of Nieuwe Aanleg:
 - Mensen die naar centrum willen kunnen via Nieuwe Aanleg
 - Mensen die naar Deventer/Raalte willen kunnen via Boxbergerweg
- Biobased wijk zoals Oirschot. Stel een prijsvraag in voor innovatief bouwen onder ontwikkelaar, is daar ruimte voor?
- Niet kiezen voor de doelgroep, alleen omwonenden. Kiezen voor betrokkenheid Diepenveen breed. Dorpsvisie is Diepenveen breed
- Achtertuinen aan de Boxbergerweg, dus richting de sloot
- Heemtuinen doortrekken langs de Nieuwe Aanleg
- Dubbel gebruik DSC parkeerplaatsen
- Ondergrond meenemen K en L
- Integrale koppeling van de thema's
- Sport + Spel. biodiversiteit, gedeeld groen. Heel veel ruimte claim, maar huizen en parkeren vaak voorrang. Minder huizen?
- Parkeernorm loslaten
- Zorg dat groen en sport/spel geen afvinkjes worden. Zie oude Schapenkolk spel onder water

BIJLAGE 1B

Opbrengst opmerkingen dorpsatelier 1: woningtypen en woonmilieus

Sociale huur en goedkope koop

- Tiny houses, starters
- Starterswoning, voorrang Diepenveers
- Tiny house met de mogelijkheid zelf supporting voor starters en senioren
- 55+ pleintje rond een gezamenlijk hofje. Groen met parkeren op afstand, naar elkaar omkijken
- Graag aan de buitenrand lage(re) bouw, brede(re) sloot en veel groen; bladhoudend. Geen hoogbouw MB13 direct aansluitend aan bestaande bouw. Wellicht groene daken (geen zonnepanelen uitzicht)
- Onderste 2 afbeeldingenL starterswoningen en betaalbare koopwoningen
- Gefaseerd bouwen, starten met oostelijke kavel (Boxbergerweg)
- Niet hoger dan 2,5 woonlaag, aan de rand idealiter 1,5. Ik zou graag meer groene daken en muren zien
- Woningen voor jongeren en ouderen. Qua uitstraling een nieuwe variant van bestaande wijk van Melchior van Brielstraat
- Natuurlijke uitstraling
- En starterswoningen onder 300.000 euro? Ik vraag het mij af
- Groene zichtlijnen behouden, niet tegen gevel aankijken
- Betaalbare koopwoningen voor startende jongeren. Diepenveeners voorrang ook na studie te hebben doorgelopen in een andere stad

- Mogelijkheid voor woongroepen, liefst koop maar mag huur (betaalbaar, eigen samenstelling)
- Linksboven: leuk
- Sociale huur voor de jeugd van Diepenveen
- Flexwoningen voor verschillende doelgroepen
- Tiny houses voor starters, zodat ook zij een woning kunnen kopen, bijvoorbeeld €175.000,- wel 1 slaapkamer
- Veel gebruik van natuurlijke materialen (hout en groen dak) en uiteraard veel groen eromheen
- seniorenwoningen met een tuin(tje)
- tweede kolom van links onderaan: geen optie

Middeldure huur en middeldure koop

- Denk aan een groep patiowoningen (evt cluster). Koop, 4 ton maximaal
- Geen rommelige achtererf situatie. Zoals Stijne van Sallandtstraat en Boxbergerweg voorkanten situatie
- Duplex, gezamenlijke tuinen
- Links, derde van boven: past qua stijl in Diepenveen, maar kunnen meer gezinnen in. Wel groen omheen nodig
- Links, onderste: levensbestendig met garage
- Alleen laagbouw
- geen flexwoningen
- Kavel kopen van circa 400 m2 en zelf bouwen binnen de norm

- Veel woningen voor ouderen (i.v.m. doorstroming). Geen hoogbouw, geheel moet passen in bestaande omgeving
- Starterswoningen betaalbaar. Door doorstroom komen wel woningen vrij, maar niet betaalbaar voor pechgeneratie/starters
- Gestapelde appartementen voor starters
- Toekomstvisie bewoners samen ontwikkelen, plannen uitwerken
- Huurseniorenwoningen ook beschikbaar voor mensen met een hoger inkomen
- De woningen aan de westkant van het dorp haaks op de sloot i.v.m. privacy en doorzicht
- Maak er een natuurinclusieve en biobased wijk van, de boeren zijn er al
- Grotere hoekwoningen met verschillende kaveloppervlakte met garage
- Seniorenwoning, patio. Geen knarrenhof, wel dingen samen doen
- Hofje met entree, parkeerplaatsen, koopwoningen. Combi van jong en oud
- Denk aan de jeugd van Diepenveen. Goedkope koop en middeldure koop/ééngesinswoning
- Rijwoningen baksteen bovenaan: Zelfde stijl woningen (2/1kap laagbouw) tegenover de bestaande woningen
- Geen hoogbouw, past landschappelijk niet bij Diepenveen
- Seniorenwoningen met tuin, dit kan aan de Boxbergerweg
- Appartementengebouwen 2 lagen

- Graag aparte sessie met direct omwonenden (volgens afspraak)
- Groene wijk: mooi aanzicht, gevarieerd. Kijk eens naar Steenbrugge

Dure huur en dure koop

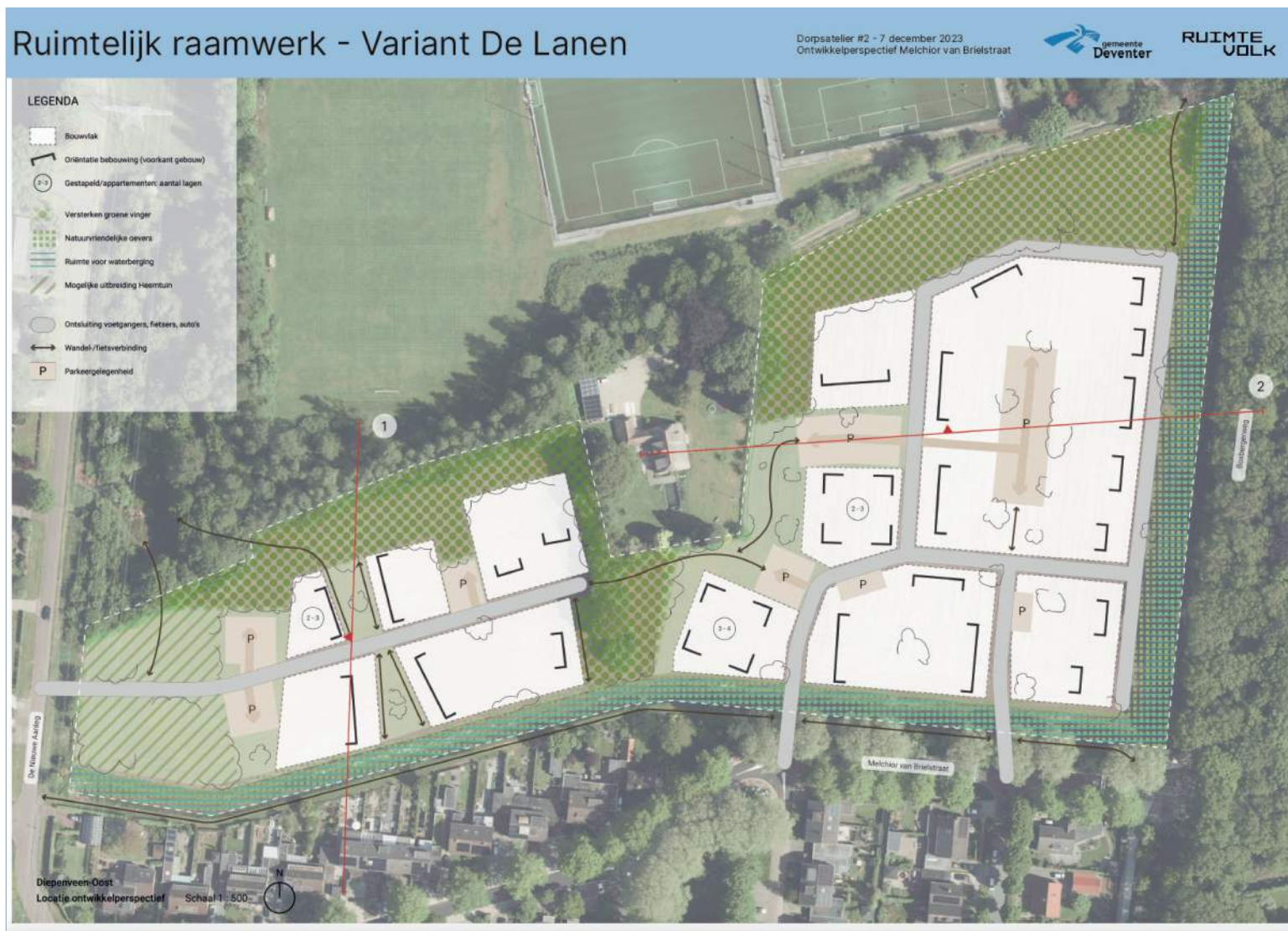
- Appartement is goede optie. Niet te hoog, maximaal 3 lagen en huur
- Bijzondere wijk met eigen identiteit. Voorbeeldtuinen van Olst
- Stijl? Hout en groene daken
- Levensloopbestendigewoningen (koop) of tweelaags appartement met mooi balkon of dakterras
- Geen dure woningen, maar vooral voor starters, ouderen en de sociale opgave. Ouderen maken gezinswoningen vrij
- Appartementen in ring met centrale tuinruimte, maximaal 3 lagen
- Vereenzamen tegengaan door jeugd en senioren verbinden met bouw door elkaar
- Graag met direct aanwonenden een aparte bijeenkomst
- Zie huizen bij voormalig Auping, deze hebben een gezamenlijke tuin
- Mix jong en oud
- Huizen/appartementen met landelijke uitstraling
- Innovatief wonen: project zoals hangende tuinen v. Zandweer maar maximaal tweelaags
- Laagbouw 2/1 kap
- Levensloopbestendige koopwoningen. Appartement 2 verdiepingen met mooi balkon of dakterras. Voorrang voor Diepenveeners
- Zitten er ook sociale/maatschappelijke functies in de nieuwe wijk zoals huisarts, tandarts, ortho, opvang. Diepeveen vangt nu Deventer op, waardoor wachtlijsten. Steenbrugge/ Aupingkwartier

- Maximale hoogte: 2-lagen maximaal.
- Seniorenwoningen als ouderwetse hofjes
- Laagbouw 2 onder 1 kap met aanbouw
- Staat dit project open voor prijsvraag vanuit de gemeente/dorpsgenoten. Zie voorbeeld Oirschot biobased wijk
- Niet hoger dan bestaande woningen
- Betaalbare koopwoningen voor startende jongeren. Ook wanneer ze voor de studie een aantal jaren elders hebben gewoond
- Is de gemeente bereid mee te denken binnen de kaders van het Didamarrest om zoveel mogelijk gronden uit te geven ten behoeven van de Diepenveense gemeenschap?
- Erfdelen, groene daken, tuindelen en verschillende leeftijden

BIJLAGE 2A

Variante De Lanen

Poster met plankaart voor mogelijke variant De Lanen. Deelnemers gingen het gesprek aan over voor- en nadelen van twee varianten voor het ontwerp van de wijk. Een overzicht van over deze en de andere variant vindt u op www.deventer.nl/diepenveen



BIJLAGE 2B

Opbrengst opmerkingen dorpsatelier 2: variant De Lanen

Positieve punten

Ontsluiting/verkeer

- Meerdere ontsluitingen: geen autoverkeer door centraal deel
- Parkeren uit het zicht, achter achtertuinten
- Parkeren bij de woningen (dichtbij): auto dichtbij huizen
- Geen autoverbinding in centraal gebied
- 2 gedeelten: geen doorgang voor auto
- Voor senioren: parkeren bij eigen woning
- 2 kruisingen is veiliger
- Geen doorgang = positief
- 3 ontsluitingen spreiden verkeer
- Bij bestaande wegen ontsluiting vanuit wijk op Melchior v Brielstraat: positief
- Doorzetten structuur positief.
- Geclusterd parkeren: blik uit beeld

Openbare ruimte/natuur en water

- Grote groenstrook aan noordzijde
- Verbreding sloot: positief! Mag zelfs breder. Ecologische verbetering
- Groene buffer
- Watergang
- Brede groenstrook voetbal pluspunt. Houd die 50m minimaal

Wonen/bebouwing en typologieën

- Sluit aan op uiterlijk bestaande woonwijk. En verspringende voorkanten aan Boxbergerweg zijn leuk

- Doortrekken typologieën (aan Boxbergerweg)
- Eigen tuinen
- Aardige oplossing. Appartementen bij ingang. Bewoners M v Brielstraat kijken er langs. Positionering ander woningen prima

Algemeen/overig

- Gevoelsmatig meer het gevoel van buurten

Verbeterpunten

Ontsluiting/verkeer

- Zorg om auto-ontsluiting en verkeersveiligheid
- Liever één ontsluiting aan oostkant: ontzien kinderspeelveld
- Geen ontsluiting op Boxbergerweg: wel graag doen
- Geen (auto-)doorgang is negatief
- Wens = ontsluiting op Boxbergerweg
- Ronde Boxbergerweg/M van Brielstraat
- Autoverdeling over wijk
- Toegangswegen verbeteren
- Ook woningen waar je de auto wel voor de deur mag parkeren. Waar het kan
- Verkeersbewegingen tegengaan is voor gezondheid nodig. Geen drie ontsluitingen

Openbare ruimte/natuur en water

- Voorkeur voor grotere groenzone achter huizen Melchior van Brielstraat
- Kwaliteit. Meer toegankelijke groene ruimte

- Buffer westzijde aan noordkant kan kleiner. En dan aan de zuidkant (achter woningen) groter
- Idee: naar het noorden opschuiven woningen aan westzijde
- Uitzicht op groen ipv oevers
- Minder groenstrook (noordelijke) westzijde
- Groene buffer = wens
- Intern groen, alléén tuinen?

Wonen/bebouwing en typologieën

- Eenzijdig in woningtypen
- Onaantrekkelijke referentie: woningen als bij de Tennisbanen
- Appartementenblokken: niet de juiste plek. Geen 4 lagen, niet te hoog. En groene zone open houden
- Kans op rommelige erfafscheidingen
- Aandachtspunt privé- en openbare zijden van de woningen (schuttingen/carports?)
- Meer van hetzelfde. De Hoven is vernieuwender/creatiever. En meer groen
- Maximaal 3 lagen, in ieder geval in dit model
- Voorkeur voor gevels tegenover achtertuinten
- 4 bouwlagen is te hoog
- Type woningen: 50% positief, 50% negatief
- 3 lagen = max. Met vriendelijk dakterras, groot balkon
- Bij binnenkomst laagbouw bij Boxbergerweg
- Woonlagen max. 3 lagen. Geen 4
- Hoogbouw meer naar boven
- 4 bouwlagen te hoog. Wel behoefte aan appartementen maar in dorp en niet hier

- Appartementen passen niet in plan
- Woningaantal terug naar 70
- Geen appartementen aan begin wijk
- In andere plan komt diversiteit woningen minder tot uiting. Dit is wat meer universeel (lees: saai. Zoek meer de ruimte

Algemeen/overig

- Wens = combineren van de twee varianten
- Natuurlijke uitstraling belangrijk (zie ook dorpsvisie). Geen goedkope rijtjes. Niet groen genoeg, te stenig
- De Hoven sluit meer aan bij dorpsvisie

Algemene aandachtspunten

Ontsluiting/verkeer

- Faciliteer fietsen en wandelen naar het dorp goed
- Fiets/wandelpad aan noordoosten op dam aansluiten - niet op bestaande inrit
- Verkeersveiligheid: mogelijk rotonde? Verkeersremmende maatregelen nemen in omliggende straten
- Rotonde op Boxbergerweg, snelheidsremmende maatregelen op Boxbergerweg
- Rotonde op Boxbergerweg moet je niet willen
- Aandachtspunt: druk bij v Doetinchemlaan (scholen en kinderdagverblijf) bij de Nieuwe Aanleg. Ontsluit bij voorkeur op Boxbergerweg. Alleen langzaam verkeersontsluiting op Nieuwe Aanleg
- Veiligheid fietspaden Boxbergerweg
- Halve rotonde met 3 poten op Boxbergerweg. Met 1 poot de wijk in

Openbare ruimte/natuur en water

- Grondwater te hoog
- Wens = uitbreiden Heemtuin
- Groen voor afkadering voetbal hoger. Natuurlijke afscheiding van licht en geluid. Bij aanplant ook al hoog. Bomenrij/massa
- Heemtuin wassen neus. Wordt weinig bezocht

Wonen/bebouwing en typologieën

- Starterswoningen koop < 250.000
- Balans jong en oud
- Levensloopbestendige woningen
- Zoeken naar duurzame woonbare plannen boven het snel oplossen van een woonprobleem

Algemeen/overig

- Let op zonnepanelen en bomen!
- Vormgeving overgang project en bestaand locatie
- Geen licht in woonkamers

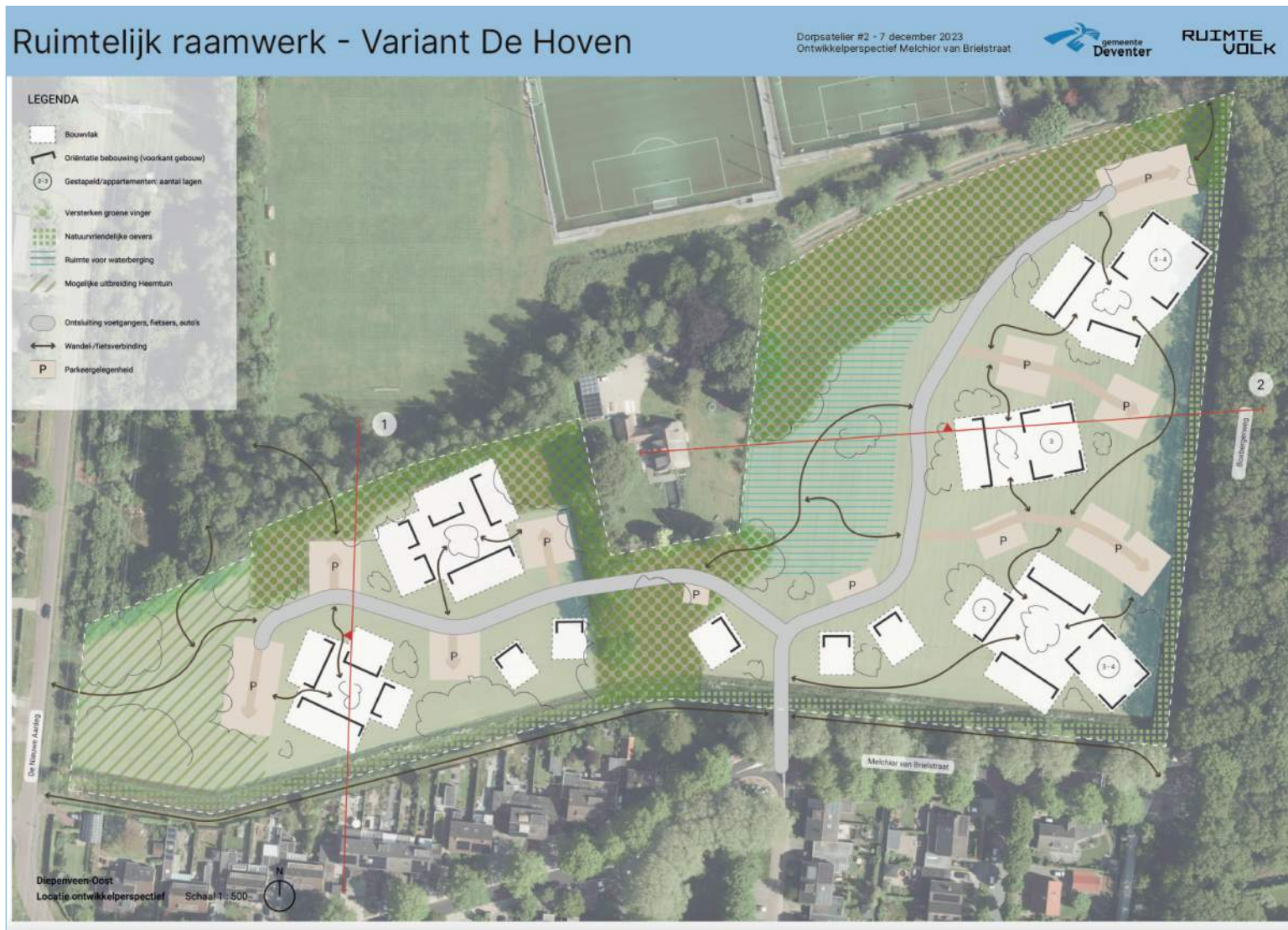
BIJLAGE 2C

Variante De Hoven

Poster met plankaart voor mogelijke variant De Hoven.

Deelnemers gingen het gesprek aan over voor- en nadelen van twee varianten voor het ontwerp van de wijk.

Een overzicht van over deze en de andere variant vindt u op www.deventer.nl/diepenveen



BIJLAGE 2D

Opbrengst opmerkingen dorpsatelier 2: variant De Hoven

Positieve punten

Ontsluiting/verkeer

- Parkeren clusteren bij woningbouw
- Weinig wegen
- Eén ontsluiting
- Groene opzet: wandelpaden

Openbare ruimte/natuur en water

- Veel groen
- Strook en groen
- Ruimte om te ontmoeten en te spelen. Wel duidelijk aanwijzen
- Waterpartij

Wonen/bebouwing en typologieën

- Hofjes mooi voor ouderen: niet te veel
- Appartement in hoek waar het kan
- Hoogbouw langs Boxbergerweg

Algemeen/overig

- Groen plan, speels karakter
- Ruimtelijk opgezet
- 2 onder 1 kap achter bestaande woningen

Verbeterpunten

Ontsluiting/verkeer

- Ontsluiting korter. Parkeren bij elkaar
- Voorkeur voor knip (autoverkeer) en niet

- aansluiten bij speelgroen bestaande wijk
- Ontsluiting Boxbergerweg (totaal). Ook bestaande wijk
- 1 ontsluiting is te weinig
- Kleine parkeergarage met groen inkleden
- Rotonde Boxbergerweg - M. van Briel
- Geen ontsluiting aan M. van Brielstraat
- Fietsverbinding door de wijk ontbreekt
- Geen ontsluiting aan westkant
- Niet kunnen parkeren op eigen terrein. Denk ook aan senioren (evt. hulpbehoevend of verminderde mobiliteit)
- 1 ontsluiting te weinig, geen weg voor auto's tussen de twee gebieden oost en west
- Parkeren: verbetering parkeren onder woningen/appartementen
- Toegang vanuit M v Brielstraat liever vanaf Boxbergerweg
- Liever maar een auto per huis. Geen parkeerplaats bij huis
- Liever rotonde Boxbergerweg M v Brielstraat met directe poot de wijk in. Tweede poot einde terrein Weduwe Postma

Openbare ruimte/natuur en water

- Interne groenstructuur: hoe en wat?
- Sloot te smal
- Alleen groen als het door de gemeente wordt onderhouden
- Geen 50m groen aanhouden

Wonen/bebouwing en typologieën

- Appartementengebouwen max 3 lagen
- Variëren in typen ouderenwoningen. Hoven én appartementen
- Zichtbaarheid woonlagen
- Geen 4 lagen!
- 4 laags appartementen: max 2 laags
- Hofjes niet zo geschikt voor starters/gezinnen
- Geen tuin is echt een no go
- 4 lagen past niet in dorps karakter (zie dorpsvisie)
- Zichtlijn vanuit St v Sallandtlaan rechtstreeks op hoogbouw
- 4 woonlagen te hoog

Algemeen/overig

- Deel west opschuiven naar het noorden (10 a 15m)
- Splitsen
- Zorg voor meer afstand tussen woningen Mv Brielstraat en nieuwbouw
- Grenst meteen aan achtertuin
- Verbinding met voetbal zoeken?
- Communicatie naar belangstellenden
- Plan De Lanen beter. Deze structuur sluit beter aan bij bestaande situatie

Algemene aandachtspunten

Ontsluiting/verkeer

- Plateau: snelheid verminderen
- Verkeerstelling? Om hoeveel auto's gaat het?
- Neem extra ruimte om eventueel later in het plan extra parkeerplekken te realiseren en denk aan deelmobiliteit
- Ontsluiting rechtstreeks Boxbergerweg (vlakbij voetbal)

Wonen/bebouwing en typologieën

- Er is behoefte aan ouderenwoningen.
Doorstroming!
- 3 lagen past bij het dorpse, 4 lagen te hoog.
Wel goed kijken naar een juiste inpassing
- Koopwoningen ook toewijzen aan mensen uit het dorp
- Let op: betaalbare zorg. Woningen écht realiseerbaar

BIJLAGE 3

Opbrengst opmerkingen dorpsatelier 3

Ruimtelijk raamwerk

- Seniorenwoningen: alles gelijkvloers
- Wens levensloopbestendige woningen (voor doorstroom), alles gelijkvloers
- Verwerk natuurlijke materialen in ontwerp 'special'

Natuur en water

- Bestaande bomen graag zoveel mogelijk behouden i.v.m. zichtlijnen en koplampen vanuit Stijne van Sallandtstraat
- Noordelijke groenzone langs toegangsweg boerderij. Graag bomen met onderbegroeiing tegen koplampen
- Groenzone noordkant, graag mét hekwerk i.v.m. illegale doorsteek naar voetbalveld
- Wandelpad 2x niet langs bestaande tuinen, maar alleen op het onderhoudspad
- Is het een idee wandelpad aan aangrenzende tuinen minder toegankelijk te maken voor wandelaars. 1x wandelpad is voldoende
- W.b. ontsluiting: bomenrij aan de Boxbergerweg: wat is de gezondheid van deze bomen? Is onderzocht of er zieke bomen zijn? Onderzoeken voor definitief ontwerp?
- Het weiland staat als sinds regen in het najaar vol water. Hoe gaat dit invloed hebben op de bouw? Het bouwen in waterrijk gebied is zeer kostbaar. Hoe krijgen we dan betaalbare woningen met de juiste uitstraling?

- Noord-zuidverbinding doortrekken naar speelplein door aanplanten groen (struiken) in de bestaande wijk

Bewegen en bereikbaarheid

- Spiegel t.b.v. fietsers bij kruising Melchior van Brielstraat en Boxbergerweg
- Aansluiting weggetje boerderij naar Boxbergerweg. Het wandelpad vanuit de nieuwe wijk iets eerder (via de dam) laten aansluiten op het (bestaande) fietspad i.v.m. slecht zicht bij weg.
- Snelheidsbeperkende maatregelen: ondanks 30 km zone wordt er heel hard gereden in de MvB straat
- Reden verkeersveiligheid om niet te ontsluiten op Boxbergerweg vinden wij niet duidelijk onderbouwd. Er zijn al vele uitritten die zouden moeten onderbouwen dat het veilig is om die weg op te draaien.
- De nieuwe wijk is ons inziens geen onderdeel van de bestaande wijk
- I.r.t. ontsluiting niet op de Boxbergerweg: wat is de gezondheid van de bomen? Graag onderzoeken voor definitief ontwerp. Als bomen snel gekapt moeten worden is dit geen reden om de ontsluiting niet daar te maken.

Wonen en bebouwing

- "Special" op de hoek is een goed idee! Aandacht voor de samenhang/aansluiting met bestaande "specials" aan de Boxbergerweg
- Collectieve woonvormen een mooie aanvulling op de voorraad in Diepenveen
- Special met meerdere bouwlagen past niet in het dorpsbeeld

**RUIMTE
VOLK**

